

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

NGUYỄN VĂN RÕ

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG
CHUYÊN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TỪ THỰC TIỄN XÉT XỬ CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN
TẠI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2017

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

NGUYỄN VĂN RÕ

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TỪ THỰC TIỄN XÉT XỬ CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN
TẠI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 60.38. 01. 07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC
PGS.TS. DƯƠNG ANH SƠN**

HÀ NỘI - 2017

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: KHÁI QUÁT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN	6
1.1. Khái niệm, đặc điểm và phân loại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	6
1.2. Khái niệm, đặc điểm và ý nghĩa của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân.....	14
Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN TẠI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU	21
2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	21
2.2. Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.	43
Chương 3: PHƯƠNG HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG XÉT XỬ VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN TẠI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU.....	54
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	54
3.2. Giải pháp nhằm nâng cao chất lượng xét xử về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.	57
KẾT LUẬN.....	65
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	67

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên, là tài sản vô cùng quý giá của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là địa bàn phân bổ các khu dân cư, của các ngành kinh tế, là bộ phận cơ bản của lãnh thổ quốc gia, là thành phần quan trọng bậc nhất của môi trường sống. Với những giá trị như vậy nên con người luôn mong muốn tác động vào nó thường xuyên và tích cực để tạo ra những giá trị vật chất, tinh thần phục vụ đời sống cho mình. Sự chuyển dịch đất đai từ chủ thể sử dụng này sang chủ thể sử dụng khác là một quy luật vận động tất yếu. Luật đất đai năm 1993 ra đời cho phép người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đây là một bước đột phá quan trọng trong việc quy định các quyền của người sử dụng đất, mở ra thời kì mới, tạo điều kiện thuận lợi cho các quan hệ đất đai vận động phù hợp với cơ chế thị trường.

Tuy nhiên, cùng với sự phát triển của các quan hệ xã hội không ngừng diễn ra sôi động trong nền kinh tế thị trường, thì tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng phức tạp, dẫn tới nhiều tranh chấp phát sinh, những vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng nhiều. Các chủ thể trong quan hệ pháp luật đất đai khi không đạt được sự đồng thuận thường khởi kiện ra cơ quan Tòa án để giải quyết tranh chấp. Đối với tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũng vậy, thì thị trường chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra cũng rất sôi động. Các tranh chấp liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất khiến cho các cơ quan tiến hành tố tụng hàng ngày phải thụ lý một khối lượng hồ sơ vụ việc tương đối nhiều.

Trong quá trình học tập và qua thực tiễn ở địa phương, học viên nhận thấy cần thiết phải nghiên cứu, tìm hiểu bản chất pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tìm hiểu thực tiễn quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Tòa án, từ đó đưa ra những kiến nghị nhằm hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật. Chính vì vậy học viên quyết định lựa chọn đề tài “Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ

thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu” làm luận văn thạc sĩ của mình.

Qua quá trình nghiên cứu đề tài này, học viên đã cố gắng tiếp cận và tham khảo các công trình nghiên cứu trước về tranh chấp quyền sử dụng đất nói chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng, các bài viết, ý kiến của các chuyên gia, các nhà khoa học, các nhà quản lý đất đai để có cái nhìn tổng quan, khoa học về đề tài.

2. Tình hình nghiên cứu của đề tài

Trong thời gian vừa qua, ở nước ta đã có nhiều công trình nghiên cứu, nhiều bài viết của các nhà khoa học, các chuyên gia trong lĩnh vực đất đai và trong ngành Tòa án đề cập đến vấn đề tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án ở cả khía cạnh lý luận và thực tiễn như: Luận văn thạc sĩ luật học của Phạm Thị Hương Lan (2009), “Giải quyết tranh chấp đất đai theo luật đất đai 2003”, Viện Nhà nước và Pháp luật; Luận văn thạc sĩ luật học, Nguyễn Chiến Thắng (2012), “Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án trên địa bàn thành phố Hà Nội”, Trường Đại học quốc gia Hà Nội; Luận văn thạc sĩ luật học, Đỗ Thị Vân (2015), “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội”, Trường Đại học Mở Hà Nội. Ngoài ra còn có Luận văn thạc sĩ luật học, Nguyễn Huy Cận (2014), “Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng dân sự, Trường Đại học quốc gia Hà Nội... Các công trình nghiên cứu, các bài viết bước đầu đã làm rõ được một số vấn đề liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Tòa án.

Vì vậy, có thể nói rằng việc nghiên cứu về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân là một vấn đề rất cần thiết và có ý nghĩa rất quan trọng, nhất là trong giai đoạn hiện nay khi tình hình các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang diễn ra sôi động trên thị trường bất

động sản và kéo theo đó là các vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng tăng về số lượng và tính chất phức tạp.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Đề tài “Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu” có mục đích làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử của Tòa án nhân nói chung và tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói riêng. Từ đó đưa ra phương hướng hoàn thiện pháp luật và đề xuất giải pháp nhằm nâng cao chất lượng xét xử của Tòa án nhân dân nói chung và tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói riêng.

Để đạt được mục đích trên, luận văn có các nhiệm vụ sau:

Làm rõ một số vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án và thực tiễn của việc xác lập thẩm quyền của Tòa án nhân dân trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở kế thừa các thành tựu nghiên cứu của khoa học pháp lý, quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước về vai trò của Tòa án nhân dân trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ đó học viên tìm hiểu về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân với thực tiễn áp dụng để nhận diện, lý giải những hạn chế, bất cập trong các quy định của pháp luật hiện hành liên quan tới giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua đó định hướng cho quá trình hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua Tòa án nhân dân và giải pháp nhằm nâng cao chất lượng xét xử về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là những vấn đề lý luận chung về khái niệm, đặc điểm, nguyên nhân phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án và cơ chế giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất tại Tòa án. Cơ sở để xác lập thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án; đặc điểm của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án, thông qua Tòa án so với phương thức giải quyết tranh chấp khác. Ngoài ra việc nghiên cứu còn được thực hiện đối với đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng và pháp luật của Nhà nước về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án và vai trò của Tòa án nhân dân trong giải quyết các tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nói riêng.

Phạm vi nghiên cứu của đề tài có nội dung nghiên cứu rộng lớn cho nên luận văn chỉ tập trung đi sâu, tìm hiểu giới hạn nghiên cứu cụ thể như: Hệ thống quan điểm, chính sách, đường lối của Đảng và pháp luật của Nhà nước về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án; hệ thống các quy phạm pháp luật thực định về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Tại tòa án nói riêng.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu đề tài

Luận văn được dựa trên cơ sở phương pháp luận chủ nghĩa Mác – Lê nin, quan điểm duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật; quan điểm của Đảng Cộng sản Việt Nam về đường lối phát triển kinh tế nhiều thành phần, xây dựng nhà nước pháp quyền trong cơ chế thị trường của Đảng và Nhà nước ta. Quá trình nghiên cứu của luận văn học viên đã sử dụng một số phương pháp nghiên cứu như: Phương pháp bình luận, phương pháp phân tích lịch sử, phương pháp so sánh, tổng hợp, phương pháp diễn giải... để thực hiện.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

Luận văn sẽ góp phần làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về pháp luật liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, thông qua việc nghiên cứu cơ chế giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án, luận văn sẽ góp phần tổng kết thực tiễn, nghiên cứu những vướng mắc, bất cập từ đó đề xuất những giải pháp có giá trị nhằm nâng cao hiệu quả xét xử

về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Khái quát về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án.

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu .

Chương 3: Phương hướng hoàn thiện pháp luật và giải pháp nhằm nâng cao chất lượng xét xử về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Chương 1

KHÁI QUÁT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN

1.1. Khái niệm, đặc điểm và phân loại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1.1. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một hình thức cơ bản của chuyển quyền sử dụng đất. Giáo trình Luật đất đai đưa ra khái niệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng cách nêu lên bản chất của quan hệ chuyển nhượng, theo đó, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất (gọi là bên chuyển quyền sử dụng đất) thỏa thuận việc chuyển giao quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng (gọi là bên nhận quyền sử dụng đất) và người đó phải trả cho bên chuyển quyền sử dụng đất một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất [31, tr. 246].

Người chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất. Mục tiêu của quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho người khác để thu về một lợi ích vật chất có giá trị là tiền. Thông qua đó mà tìm cho đất đai những người chủ đích thực, có đủ vốn, kinh nghiệm quản lý và năng lực sản xuất kinh doanh. Điều này phù hợp với quy luật mang tính tất yếu khách quan của nền kinh tế thị trường về những giao dịch đối với một tài sản có giá trị.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 (và nay được quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự 2015) việc chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng trừ trường hợp về thừa kế quyền sử dụng đất. Hay nói cách khác hợp đồng là hình thức bắt buộc khi thực hiện quan hệ chuyển quyền sử dụng đất nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng. So với Bộ luật dân sự 2005 thì Bộ luật dân sự 2015 quy định tại Điều 500 này đã bao quát được các hợp đồng về quyền sử dụng đất. Nó đã khắc phục được những nội dung trùng

lập, dài dòng và không hiệu quả trong thực tiễn áp dụng, đây cũng là một quy định mới về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất [6, tr. 457].

Như vậy, hiểu theo cách chung nhất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể hiểu là một loại giao dịch về đất đai thông qua hợp đồng, theo đó, người sử dụng đất tự nguyện chấm dứt quyền sử dụng đối với một diện tích đất nhất định, chuyển giao nó cho người khác và nhận lại một khoản tiền nhất định từ người nhận quyền sử dụng đất tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng phải diễn ra theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành là Sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ chuyển giao đất và quyền sử dụng của mình cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ trả cho người chuyển nhượng một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất [15]. Như vậy, trong quy định này thì cũng được tiếp cận bằng cách nêu bản chất của quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất như khái niệm nêu trên về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội hàm của nó được làm rõ qua đặc trưng cơ bản là sự hình thành, tồn tại và phát triển của quy định pháp luật về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và luôn gắn liền với sự hình thành, tồn tại và phát triển của chế độ sở hữu Nhà nước về đất đai.

Xét về lịch sử thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ mới xuất hiện kể từ khi có chế độ sở hữu toàn dân về đất đai được ghi nhận lần đầu tiên ở nước ta tại Hiến pháp năm 1980. Vì vậy, khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nước ta luôn được đặt trong mối quan hệ mật thiết với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai mà Nhà nước là người đại diện chủ sở hữu; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chỉ được coi là chủ thể sử dụng đất và được Nhà nước thừa nhận có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các chủ thể này do Nhà nước quy định cả điều kiện lẫn cách thức, trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quan hệ chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, vì những lý do khác nhau mà người có quyền sử dụng đất (do Nhà nước giao, cho thuê đất hoặc thừa nhận việc sử dụng đất hợp pháp) không có khả năng hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất nữa, khi đó mục đích của họ là chuyển nhượng cho người khác thực sự có nhu cầu sử dụng để thu lại cho mình một khoản lợi ích vật chất nhất định và bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ chấm dứt quan hệ sử dụng đất trước Nhà nước, đồng thời tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng và Nhà nước thiết lập một quan hệ mới về sử dụng đất. Việc chấm dứt hay thiết lập quyền sử dụng đất nói trên phải thông qua đại diện chủ sở hữu đối với đất đai đó là Nhà nước. Nhà nước, với vai trò vừa là người đại diện chủ sở hữu về đất đai, vừa là người quản lý việc sử dụng đất đã đưa ra những quy định rất chặt chẽ, để việc chấm dứt hay thiết lập các quan hệ luôn luôn được thực hiện theo một vòng trật tự nhất định. Điều này thể hiện ở một số điểm như sau:

Thứ nhất, các bên tham gia quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thỏa mãn các điều kiện nhất định do Nhà nước quy định. Việc Nhà nước đưa ra những điều kiện xuất phát từ tính chất quan trọng của hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chấm dứt quan hệ quyền sử dụng đất, vì vậy phải được đặt ra trong một số hoàn cảnh, lý do nhất định mới được chuyển nhượng. Ngược lại, mặc dù người nhận chuyển nhượng tự họ bỏ ra một khoản tiền tương ứng với giá trị của thửa đất nhằm mục đích thiết lập quyền sử dụng đất với thửa đất đó nhưng để đảm bảo việc sử dụng đất có hiệu quả, tránh hiện tượng đầu cơ đất đai hoặc không khai thác hết tiềm năng của đất, Nhà nước quy định điều kiện cho cả bên nhận chuyển nhượng.

Thứ hai, điều kiện chuyển nhượng đối với từng loại đất khác nhau là khác nhau. Việc Nhà nước đưa ra điều kiện chuyển nhượng đối với từng loại đất xuất phát từ lợi ích, tầm quan trọng của từng loại đất. Nhìn chung, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đặt ra đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp để trồng rừng có phần chặt chẽ hơn so với các loại đất khác, nó xuất phát từ ý nghĩa, vai trò của

loại đất này đối với quá trình sản xuất ra của cải cho xã hội, nhất là ở nước ta nền sản xuất chủ yếu và quyết định đến sự ổn định kinh tế chính là nông nghiệp.

Thứ ba, người chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về thuế chuyển quyền sử dụng đất. Mục đích, Nhà nước đưa ra quy định này là điều tiết thu nhập của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Ngoài ra, người nhận chuyển nhượng phải nộp lệ phí trước bạ và lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật [33, tr. 14 - 17].

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng là hiện tượng bình thường diễn ra trong đời sống xã hội và chúng tồn tại ở mọi thời kỳ lịch sử. Tuy nhiên, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thực sự sôi động và phức tạp kể từ khi đất nước bước sang nền kinh tế thị trường, Nhà nước quản lý xã hội thông qua hệ thống pháp luật, chính sách thuế, đất đai được thừa nhận có giá trị, quyền sử dụng đất được tham gia giao dịch trên thị trường và bị chi phối bởi các quy luật của thị trường.

Hiện tượng tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất luôn xảy ra phổ biến, diễn biến phức tạp, nhất là những thời kỳ thị trường bất động sản phát triển sôi động, các giao dịch nhà đất tăng cao, lợi nhuận mang lại cho các nhà đầu tư từ các giao dịch này lớn cũng đã kéo theo những hệ lụy như: Vì mục đích tối thượng là lợi nhuận nên các chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bất chấp pháp luật thực hiện các giao dịch trái với các quy định của pháp luật. Biểu hiện của hàng loạt các sai phạm trong việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải kể đến là: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; chủ thể tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện hoặc không được phép thực hiện giao dịch; đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật

để giao dịch. Bên cạnh đó, quá trình thực hiện hợp đồng do một trong các bên không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các cam kết, các thỏa thuận trong hợp đồng... Tất cả các biểu hiện của những sai phạm trên đều là nguyên nhân làm phát sinh các mâu thuẫn, các bất đồng và dẫn đến tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể được biểu hiện ở nhiều dạng khác nhau: về chủ thể, về đối tượng, về giá cả, về phương thức thanh toán...xong chúng đều phản ánh một bản chất chung nhất đó là những bất đồng, mâu thuẫn và xung đột về quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xung đột đó có thể được biểu hiện trực tiếp giữa bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng, nhưng cũng có thể là xung đột liên quan tới lợi ích của người thứ ba khi họ cho rằng, một bên trong quan hệ chuyển nhượng không thực hiện đúng và đầy đủ các cam kết, các thỏa thuận trong hợp đồng, làm phương hại tới quyền và lợi ích chính đáng của phía bên kia hoặc chủ thể khác có liên quan. Thông thường, đối với những mâu thuẫn, bất đồng mà giá trị hoặc lợi ích của các bên hướng tới không lớn, hậu quả không nặng nề, nguyên nhân của sự xung đột có những tác động khách quan thì chúng có thể được giải quyết ổn thỏa thông qua những thỏa thuận hoặc thương lượng với nhau để tìm ra hướng giải quyết có lợi và hài hòa nhất cho cả hai bên.

Tuy nhiên, trên thực tế có những mâu thuẫn, bất đồng mà giá trị của quyền sử dụng đất trong hợp đồng lớn, sự sai phạm của một trong các bên để lại những tổn thất và thiệt hại cho phía bên kia nặng nề...hai bên không thể tìm được tiếng nói chung trong việc giải quyết những mâu thuẫn, xung đột thì tranh chấp là điều tất yếu không tránh khỏi. Và nếu những mâu thuẫn, xung đột này không được giải quyết nhanh chóng, triệt để, quyền và lợi ích của các bên không được giải quyết ổn thỏa, công bằng thì đây là một trong những nguyên nhân gây tác động xấu đến kinh tế, xã hội.

Từ phân tích trên có thể hiểu: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về mặt lợi ích, về quyền và nghĩa

vụ giữa các chủ thể tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất [33, tr. 17-19].

Bản chất của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được biểu hiện thông qua những đặc điểm cơ bản sau đây:

Thứ nhất: Các chủ thể tranh chấp đất đai là chủ thể quản lý và sử dụng đất, không có quyền sở hữu đối với đất đai. Quyền sử dụng đất của các chủ thể được xác lập dựa trên quyết định giao đất, cho thuê đất của Nhà nước hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở quyền sử dụng đất được Nhà nước trao cho người sử dụng đất bên cạnh quyền được tiến hành khai thác các giá trị và khả năng sinh lời của đất, họ còn được thực hiện các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, khi tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xảy ra thì các chủ thể tranh chấp trong trường hợp này chỉ là chủ thể có quyền sử dụng đất chứ không phải là chủ thể có quyền sở hữu đất đai.

Thứ hai: Đối tượng của tranh chấp đất đai là quyền quản lý, quyền sử dụng và những lợi ích phát sinh từ quá trình sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật. Đất đai là loại tài sản đặc biệt không thuộc quyền sở hữu của các bên tranh chấp mà thuộc quyền sở hữu của Nhà nước. Đối tượng của tranh chấp được biểu hiện dưới dạng quyền – quyền sử dụng đất chứ không phải bản thân đất đai. Điều này hoàn toàn khác biệt với các tranh chấp các tài sản thông thường khác, chúng thuộc quyền sở hữu của chính chủ thể tranh chấp. Đây cũng là yếu tố đặc biệt, chi phối lớn tới quá trình giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nói riêng. Theo đó, việc giải quyết tranh chấp không chỉ hướng tới bảo vệ quyền và lợi ích của các bên tham gia quan hệ mà còn bảo vệ cho chủ thể có quyền sở hữu - đó là Nhà nước.

Thứ ba: Tranh chấp đất đai không chỉ ảnh hưởng đến lợi ích trực tiếp của các bên tham gia tranh chấp, mà còn phát sinh gây hậu quả xấu về nhiều mặt như: Có thể gây mất ổn định về xã hội, làm mất đoàn kết trong nội bộ nhân dân, gây đình trệ sản xuất, xâm phạm trực tiếp đến lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp. Vì

vậy, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hướng tới ổn định kinh tế, chính trị, xã hội.

Thứ tư: Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng ảnh hưởng đến lợi ích, hoạt động quản lý của Nhà nước. Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai, quản lý đất đai thông qua hệ thống pháp luật như: Hiến pháp, Luật Đất đai, Luật Dân sự, Luật Thương mại, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Công chứng, Luật Hôn nhân và Gia đình... Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm cho những quy định của pháp luật đất đai và chính sách của Nhà nước không được thực hiện một cách triệt để, ảnh hưởng tới trật tự quản lý hành chính mà Nhà nước đã thiết lập[33, tr. 20].

1.1.3. Phân loại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.

Sự xung đột, mâu thuẫn giữa các bên khi tham gia quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể xảy ra từ giai đoạn giao kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng, về hậu quả pháp lý của hợp đồng. Ở mỗi giai đoạn tranh chấp khác nhau thì hậu quả pháp lý của từng giai đoạn đó cũng khác nhau. Do đó, căn cứ vào từng giai đoạn tranh chấp ta có thể phân thành các nhóm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Nhóm tranh chấp về giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đó chính là sự tranh chấp dẫn tới hậu quả làm hợp đồng có hiệu lực hay vô hiệu. Nếu các bên giao kết hợp đồng vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng (Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 và nay quy định tại điều 117 Bộ luật dân sự 2015) hoặc việc giao kết vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội hoặc bên chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng không có quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là không có giá trị pháp lý, tức là bị vô hiệu [19]. Các bên tham gia phải chịu hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, phải khôi phục

lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu có thiệt hại phải bồi thường theo mức độ lỗi làm hợp đồng vô hiệu.

Nếu việc chuyển nhượng của các bên thực hiện đúng quy định của Luật đất đai, Bộ luật dân sự về điều kiện giao kết, hình thức hợp đồng thì hợp đồng có giá trị pháp lý, buộc các bên phải thi hành. Nếu bên vi phạm nghĩa vụ không thi hành thì bên có quyền có thể yêu cầu bên có nghĩa vụ tiếp tục thi hành hoặc có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Chủ thể tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất loại này có thể là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc bên thứ ba có quyền lợi liên quan tới quyền sử dụng đất. Ở nhóm này gồm các loại tranh chấp như sau:

- + Tranh chấp về hình thức của hợp đồng;
- + Tranh chấp về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng;
- + Tranh chấp do bên chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng;
- + Tranh chấp do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được;
- + Tranh chấp do vi phạm điều cấm của luật;
- + Tranh chấp do trái đạo đức xã hội;
- + Tranh chấp của bên thứ ba về giá trị pháp lý của hợp đồng.

- Nhóm tranh chấp về thực hiện quyền và nghĩa vụ của hợp đồng. Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật thì về nguyên tắc các bên phải nghiêm túc thực hiện các nghĩa vụ theo thỏa thuận tại hợp đồng và theo quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai. Căn cứ vào nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ta có thể phân thành các loại như sau:

+ Tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán hợp đồng (nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán đủ số tiền theo đúng phương thức đã thỏa thuận).

+ Tranh chấp về nghĩa vụ giao đất và giấy tờ liên quan tới quyền sử dụng đất (bên chuyển nhượng phải giao đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu, tình trạng đất và giao giấy tờ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của bên chuyển nhượng);

+ Tranh chấp về nghĩa vụ làm thủ tục hành chính đất đai (nghĩa vụ làm thủ tục công chứng, chứng thực, đăng ký, kê khai, nộp thuế, sang tên trước bạ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng).

- Nhóm tranh chấp về giải quyết hậu quả của hợp đồng do bị chấm dứt, bị hủy, bị vô hiệu. Khi hợp đồng bị chấm dứt, bị hủy, bị tuyên vô hiệu thì các bên có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ của mình nếu chưa thực hiện đối với hợp đồng bị chấm dứt; các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại xảy ra. Căn cứ vào hậu quả pháp lý hợp đồng có thể phân ra thành các loại sau:

+ Tranh chấp do hợp đồng bị chấm dứt (do đơn phương chấm dứt, hoặc hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng);

+ Tranh chấp do hợp đồng bị vô hiệu (vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng dân sự, vi phạm điều cấm, trái đạo đức xã hội hay bên chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất) [2, tr. 29].

1.2. khái niệm, đặc điểm và ý nghĩa của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân.

1.2.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một hiện tượng thường xảy ra trong đời sống xã hội và ở mọi thời kỳ lịch sử. Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoạt động của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm giải quyết các bất đồng, mâu thuẫn của hai hay nhiều bên trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp. Qua việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các quan hệ hợp đồng được điều chỉnh phù hợp với lợi ích của Nhà nước, lợi ích xã hội và của người sử dụng đất, mang lại sự ổn định trong nội bộ nhân dân, làm cho những quy định của pháp luật đất đai được thực hiện trong cuộc sống.

Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất là cơ quan nhà nước có thẩm quyền dùng những cách thức phù hợp trên cơ sở pháp luật nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân, phục hồi các quyền và lợi ích hợp pháp cho bên bị xâm hại, đồng thời buộc bên vi phạm phải gánh chịu hậu quả pháp lý do hành vi của họ gây ra, góp phần tăng cường pháp chế trong lĩnh vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hay nói cách khác, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc vận dụng đúng đắn các quy định của pháp luật vào giải quyết các mâu thuẫn, bất đồng của các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng.

Trong quan hệ pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc giải quyết các tranh chấp là một trong những biện pháp quan trọng để pháp luật đất đai phát huy được vai trò trong đời sống xã hội. Để nâng cao chất lượng, hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp phần thực hiện cải cách hành chính, cải cách tư pháp, phù hợp với thực tiễn và các quy định của pháp luật, đảm bảo đúng với tinh thần của nghị quyết Hội nghị lần thứ 6 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khoá XI về chính sách và pháp luật đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa hiện đại hóa đất nước, trên cơ sở kế thừa và phát triển các quy định của Luật Đất đai năm 1993, 2003 Luật Đất đai năm 2013 đã sửa đổi, bổ sung những quy định mới về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung, trong đó có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, Luật đất đai năm 2013 đã quy định các tranh chấp đất đai có thể được giải quyết thông qua ba phương thức: Hoà giải, Giải quyết bởi cơ quan hành chính và Giải quyết bằng toà án nhân dân [33, tr. 24-26].

Từ những phân tích trên ta có khái niệm: Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cơ quan Tòa án là hoạt động của Tòa án nhân dân các cấp nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các chủ thể

khác có liên quan, thông qua đó đảm bảo và khôi phục quyền và lợi ích cho người bị xâm hại, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

1.2.2. Đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.

Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án là một loại vụ việc Tòa án thực hiện bao gồm nhiều hoạt động tố tụng dân sự khác nhau nhằm chấm dứt tranh chấp. Qua nghiên cứu cho thấy giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án có các đặc điểm cơ bản sau:

Một là, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án mang tính quyền lực của nhà nước. Bởi lẽ, đó là phương thức giải quyết thông qua Tòa án. Mà Tòa án là cơ quan thực hiện quyền tư pháp, tức là quyền xét xử các vụ án, nhân danh Nhà nước khi xét xử. Điều 102 Hiến pháp 2013 quy định:

Tòa án nhân dân là cơ quan xét xử của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, thực hiện quyền tư pháp.

Tòa án nhân dân gồm Tòa án nhân dân tối cao và các Tòa án khác do luật định.

Tòa án nhân dân có nhiệm vụ bảo vệ công lý, bảo vệ quyền con người, quyền công dân, bảo vệ chế độ xã hội chủ nghĩa, bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân [16].

Khác với phương thức giải quyết tranh chấp khác như hòa giải hay tự thỏa thuận hay thông qua trọng tài. Phán quyết của Tòa án có hiệu lực buộc các bên phải thi hành, nếu không thi hành thì bị cưỡng chế phải thi hành. Kết quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án là bằng quyết định hay bản án. Quyết định, bản án có hiệu lực các bên phải nghiêm túc chấp hành.

Hai là, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án được tiến hành theo trình tự, thủ tục nghiêm ngặt và chặt chẽ. Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo một trình tự thủ tục do pháp luật quy định, đó chính là pháp luật tố tụng dân sự. Trình tự giải quyết

được thực hiện từ giai đoạn khởi kiện, thụ lý vụ án, đến giai đoạn chuẩn bị xét xử, giai đoạn đưa vụ án ra xét xử, giai đoạn mở phiên tòa sơ thẩm, giai đoạn hỏi tại phiên tòa, tranh luận nghị án, tuyên án, kháng cáo, xét xử phúc thẩm, thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm. Tất cả các trình tự thủ tục đều phải được thực hiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Yêu cầu đặt ra là người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng phải chấp hành các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong từng giai đoạn này [2, tr. 24].

Ba là, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo quyền tự định đoạt của đương sự. Trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự có quyền chấm dứt, thay đổi các yêu cầu của mình hoặc thỏa thuận với nhau một cách tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Khác với pháp luật tố tụng hình sự giải quyết quan hệ giữa một bên là Nhà nước một bên là tội phạm, trong quá trình giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục tố tụng đương sự có quyền định đoạt, tự lựa chọn phương thức giải quyết như giải quyết thông qua hòa giải, giải quyết qua phiên tòa bằng bản án. Trong quá trình giải quyết đương sự có quyền đưa ra những yêu cầu và những tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình; có quyền thay đổi, bổ sung hay rút yêu cầu của mình đã đưa ra. Nhưng việc tự định đoạt này phải nằm trong khuôn khổ pháp luật cho phép như không được thay đổi vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Tòa án có trách nhiệm bảo đảm cho đương sự thực hiện quyền tự định đoạt của mình [2, tr. 25].

Bốn là, khởi kiện, thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không buộc phải qua hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Đây là đặc điểm riêng biệt khác với một số loại tranh chấp đất đai khác. Nhà nước khuyến khích hòa giải tranh chấp đất đai tại cơ sở, nếu tại cơ sở không giải quyết được thì giải quyết tại Ủy ban nhân dân. Điều 203 Luật đất đai năm 2013 quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai xác định giải quyết tranh chấp đất đai phải qua hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã [17]. Hiểu theo nghĩa rộng thì tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng là một loại của tranh chấp đất đai.

Thế nhưng thực tế xét xử thì khởi kiện, thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không cần có hòa giải.

Theo Luật đất đai mục đích hòa giải đất đai là nhằm giữ ổn định đoàn kết nội bộ trong nhân dân, mục đích này chỉ có ý nghĩa đối với những tranh chấp về ranh đất, về việc ai là người có quyền sử dụng đất. Còn đối với tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản chất là tranh chấp về một giao dịch dân sự, tức là tranh chấp giữa các bên về quyền và nghĩa vụ giao kết, thực hiện hợp đồng [2, tr. 25]. Do đó, việc giải quyết cần phải có một cơ quan nắm vững về pháp luật dân sự, Luật đất đai, yêu cầu này khó có thể thực hiện đối với tổ chức hòa giải cơ sở và Ủy ban nhân dân cấp xã. Dẫn đến sự ảnh hưởng trực tiếp tới quyền lợi của các bên tranh chấp, việc hòa giải kéo dài có thể làm cho đương sự mất quyền khởi kiện do hết thời hiệu khởi kiện.

Năm là, quyết định của Tòa án về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được bảo đảm thực hiện bằng cưỡng chế Nhà nước. Khi bản án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật các bên phải nghiêm chỉnh, tự giác thực hiện. Nếu các bên không tự thi hành án được với nhau, theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự các bên có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền thi hành. Khi tổ chức thi hành án, nếu bên phải thi hành án có điều kiện thi hành mà không tự nguyện thi hành thì cơ quan thi hành án có quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế do pháp luật quy định [2, tr.26].

1.2.3. Ý nghĩa của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.

Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án có ý nghĩa đảm bảo chế độ sở hữu đất đai thuộc toàn dân, Nhà nước thực hiện vai trò là người đại diện quản lý cho chủ sở hữu. Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải luôn đảm bảo nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Việc xem xét giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án là một nội dung quan trọng trong hoạt động xét xử

trong tình hình kinh tế thị trường quyền sử dụng đất như một hàng hóa giao dịch sôi động, vừa là giải quyết tranh chấp dân sự vừa là hoạt động quản lý Nhà nước đối với đất đai và là biện pháp để pháp luật dân sự, pháp luật đất đai và pháp luật tố tụng dân sự phát huy được vai trò trong đời sống xã hội. Thông qua việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án, mà các quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được điều chỉnh phù hợp với lợi ích của Nhà nước, của xã hội của người sử dụng đất, cần giáo dục ý thức pháp luật cho công dân để ngăn ngừa những vi phạm pháp luật khác có thể xảy ra. Với ý nghĩa đó thì việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án là tìm ra cơ sở đúng đắn trên cơ sở pháp luật nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân. Trên cơ sở đó phục hồi các quyền hợp pháp bị xâm hại, đồng thời bắt buộc bên vi phạm phải gánh chịu những hậu quả pháp lý do hành vi của mình gây ra. Đó cũng là công việc có ý nghĩa quan trọng để tăng cường pháp chế trong lĩnh vực giao lưu dân sự và quản lý đất đai [2, tr. 27].

Như chúng ta cũng biết, tất cả các dạng tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng nếu chúng ta không làm tốt công việc giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn xảy ra trong đời sống xã hội. Nhất là trong bối cảnh nền kinh tế thị trường thì tranh chấp về đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất nói riêng ngày càng gia tăng cả về số lượng và tính phức tạp. vậy việc giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh một cách có hiệu quả là vô cùng cần thiết. Nếu không giải quyết tốt công việc đó thì nó sẽ có tác động xấu tới sự ổn định của tình hình chính trị, cũng như các đối tượng thù địch lợi dụng vào nó lôi kéo người dân gây mất ổn định đời sống kinh tế - xã hội. Mặt khác, các tranh chấp phát sinh gây ra sự tổn kém, mất thời gian, chi phí cho các chủ thể liên quan trong việc khiếu kiện, khiếu nại. Chính vì điều đó, việc giải quyết tốt các tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất nói riêng có ý nghĩa vô cùng quan trọng đến sự phát triển của đất nước.

Kết Luận Chương 1

Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử tại Tòa án là giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trên cơ sở đó phục hồi các quyền lợi hợp pháp bị xâm hại, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai. Tòa án với tư cách là cơ quan có quyền tư pháp, nhân danh Nhà nước giải quyết những mâu thuẫn, xung đột giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc bên thứ ba liên quan tới giá trị pháp lý của hợp đồng. Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở vận dụng các quy định của Luật đất đai, Bộ luật dân sự và các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân theo các nguyên tắc cơ bản của pháp luật, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng cho nhân dân, bảo vệ pháp chế xã hội chủ nghĩa và giữ vững ổn định xã hội.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN TẠI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU .

2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.1.1. Thực trạng pháp luật dân sự liên quan đến giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kể từ khi Luật đất đai năm 1993 được ban hành quy định người sử dụng đất có quyền chuyển quyền sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng đất. Tới năm 1995, Nhà nước đã ban hành Bộ luật dân sự quy định tại phần 5 về chế định chuyển quyền sử dụng đất, trong đó Chương III quy định riêng về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi tổng kết thi hành 10 năm Bộ luật dân sự, tại Kỳ họp thứ 7 Quốc hội khóa XI ngày 14/6/2005 Quốc hội đã thông qua Bộ luật dân sự năm 2005, về cơ bản Bộ luật dân sự năm 2005 giữ nguyên các quy định tại phần 5 của Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên, để phù hợp với những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, Bộ luật mới ban hành chỉ quy định những vấn đề về chuyển quyền sử dụng đất gắn liền với quyền dân sự, còn những nội dung liên quan tới thủ tục hành chính về chuyển quyền sử dụng đất sẽ không quy định trong Bộ luật dân sự, những nội dung này sẽ do pháp luật về đất đai điều chỉnh [2, tr.37]. Theo đó, Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất; hình thức; giá; nguyên tắc và hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất; một số hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thông dụng, trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Qua thời gian thực hiện thì bộ luật dân sự hiện hành đã bộc lộ một số vướng mắc, bất cập; chông chéo với một số luật chuyên ngành. Chính vì vậy, tại kỳ họp thứ 10 ngày 24/11/2015 Quốc hội khóa XIII đã thông qua Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017, Bộ luật mới này ngoài việc kế thừa các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và loại bỏ những quy định không còn phù

hợp với thực tế. so với Bộ luật dân sự 2005 thì Bộ luật dân sự 2015 chỉ còn 6 phần. Phần thứ 5 của Bộ luật dân sự 2005 quy định về quyền sử dụng đất đã không được giữ lại. Đồng thời, những hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được quy định chung thành hợp đồng về quyền sử dụng đất và phần các hợp đồng thông dụng trong bộ luật dân sự 2015. Như vậy, theo Bộ luật dân sự mới năm 2015 các quy định về hợp đồng về quyền sử dụng đất có những nội dung cơ bản như sau [19]:

- Điều 500 quy định: Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất. Như vậy, với quy định này thì Bộ luật dân sự 2015 nó đã bao quát được các hợp đồng về quyền sử dụng đất của bộ luật dân sự 2005. Bên cạnh đó nó cũng khắc phục các nhược điểm quy định theo hướng liệt kê các loại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với những nội dung trùng lặp, dài dòng và không hiệu quả trong thực tiễn áp dụng [6, tr. 457].

- Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất:

Điều 502 Bộ luật dân sự quy định: Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan [6, tr. 458]. Như vậy, việc thực hiện hợp đồng quyền sử dụng đất phải luôn đặt dưới sự quản lý, giám sát của Nhà nước. Các bên thực hiện hợp đồng phải làm các thủ tục đăng ký, kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chính vì vậy, quy định hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải bằng văn bản là đảm bảo cho công tác quản lý đất đai của Nhà nước.

- Giao kết hợp đồng về quyền sử dụng đất:

Xuất phát từ những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, quyền và lợi ích của các bên, khi tham gia giao kết hợp đồng về quyền sử dụng các bên phải thực

hiện theo một số nguyên tắc, điều kiện cơ bản được quy định tại Điều 3 Bộ luật dân sự như sau :

+ Mọi cá nhân, pháp nhân đều bình đẳng, không được lấy bất kỳ lý do nào để phân biệt đối xử; được pháp luật bảo hộ như nhau về các quyền nhân thân và tài sản.

+ Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng.

+ Cá nhân, pháp nhân phải xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình một cách thiện chí, trung thực.

+ Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự không được xâm phạm đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

+ Cá nhân, pháp nhân phải tự chịu trách nhiệm về việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự.

- Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự (Điều 117 Bộ luật dân sự 2015)

- Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định (các điều kiện quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự 2015).

Việc ký kết hợp đồng phải thực hiện trước mặt công chứng viên công chứng hợp đồng hoặc trước mặt người có thẩm quyền chứng thực hợp đồng. Khi chuyển quyền sử dụng đất của đồng chủ sử dụng phải đảm bảo tất cả các đồng chủ sử dụng đất cùng tham gia giao kết hợp đồng, hoặc là cùng ký vào hợp đồng hoặc là phải có văn bản ủy quyền, văn bản đồng ý cho một người đại diện đứng ra ký kết.

- Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất: Thì việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là vấn đề có ý nghĩa quan trọng trong việc giao kết và thực hiện hợp đồng. Xác định thời điểm hợp đồng có hiệu lực là xác định thời điểm các bên trong hợp đồng chính thức bị ràng buộc bởi những thỏa thuận của mình

trong hợp đồng, các bên phải tôn trọng và nghiêm túc thực hiện; nếu thực hiện sai phải chịu trách nhiệm pháp lý. Vậy theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 thì Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai. vấn đề này thì Điều 692 bộ luật dân sự 2005 cũng ghi nhận là “việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai”. Như vậy, theo Bộ luật dân sự 2015 thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký nhưng nội dung cụ thể thì phải áp dụng theo luật đất đai chứ không phải là “pháp luật về đất đai” như Bộ luật dân sự 2005. Sự thay đổi này tạo ra sự ổn định và rõ ràng hơn trong việc sử dụng văn bản pháp luật để giải quyết tranh chấp liên quan đến hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất [6, tr. 459].

Ngày 29/11/2013 tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XIII đã thông qua Luật đất đai năm 2013 và có hiệu lực ngày 01/7/2014. Ngày 15/5/2014, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật đất đai năm 2013 và thay thế cho Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ đã không còn quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, việc xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải theo quy định của Bộ luật dân sự, cụ thể là các Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 và các Điều 405 và 689 Bộ luật dân sự 2005 xác định hiệu lực từ thời điểm hợp đồng được công chứng, chứng thực.

- Thời điểm chuyển dịch quyền sử dụng đất: Như đã phân tích trên, theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 và điều 692 Bộ luật dân sự 2005 thời điểm chuyển dịch quyền sử dụng đất là khi các bên hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, sau khi các bên đã hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước [6, tr. 459].

- Nội dung hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất: Để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng thuận lợi và đảm bảo cho quyền lợi của các bên thì nội dung của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cần phải tuân thủ một số nội dung cơ bản, từ đó

giúp cho các bên thực hiện việc chuyển quyền có hiệu quả. Theo quy định tại Điều 501 Bộ luật dân sự 2015 thì nội dung hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất gồm các nội dung: Quy định chung về hợp đồng và nội dung của hợp đồng thông dụng có liên quan trong Bộ luật này cũng được áp dụng với hợp đồng về quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác; Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Như vậy, với việc quy định tại Điều 501 này nó đảm bảo sự phù hợp và thống nhất với các quy định khác có liên quan và tránh đi sự trùng lặp, dài dòng. Bởi vì: *Thứ nhất*, hợp đồng về quyền sử dụng đất là một tập hợp các loại hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất (một loại tài sản) nên nội dung của hợp đồng này chịu sự điều chỉnh của các quy định chung về hợp đồng thông dụng có liên quan như hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất.... Do đó, nếu quy định liệt kê về nội dung của từng loại hợp đồng sẽ trùng lặp và không bao quát hết. *Thứ hai*, quyền sử dụng đất là quyền tài sản có liên quan đến một loại tài sản đặc biệt là đất đai (thuộc sở hữu Nhà nước). Do đó, nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất cũng chịu sự chi phối của các quy định khác của pháp luật có liên quan [6, tr.458].

2.1.2. Thực trạng pháp luật đất đai liên quan đến giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Luật đất đai đầu tiên ghi nhận người sử dụng đất có quyền chuyển quyền sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng là Luật đất đai năm 1993. Sau đó, tiếp tục được hoàn thiện bởi Luật đất đai năm 2003 và nay là Luật đất đai năm 2013. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Luật đất đai qua các thời kỳ được xem là quyền của người sử dụng đất. Như vậy, người sử dụng đất với tư cách là chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng để dịch chuyển quyền sử dụng đất của mình cho người khác. Do vậy, để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất tại Tòa án cần phải nắm vững các quy định về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất theo Luật đất đai hiện hành [2, tr.43].

- Người sử dụng đất: Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 2013 gồm cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất, tổ chức trong nước, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này. Người sử dụng đất theo quy định trên chính là những người trực tiếp sử dụng đất, có thể là cá nhân, hộ gia đình, tổ chức trong nước và nước ngoài, sử dụng đất theo nhu cầu cuộc sống, hoạt động xã hội, phù hợp với việc quản lý của Nhà nước đối với các đối tượng sử dụng đất này. Người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai 2013. Thời điểm được thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khi người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Điều 168 Luật đất đai 2013). Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng là một quy định làm điều kiện cần phải có khi các bên chuyển nhượng đất [17].

- Việc chuyển nhượng đất phải đúng với nguyên tắc sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai: Việc chuyển nhượng đất phải đúng với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất, tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh, người nhận chuyển nhượng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai và quy định khác có liên quan (Điều 6 Luật đất đai năm 2013) [17]. Nguyên tắc sử dụng đất là những quan điểm tư tưởng của Nhà nước trong quản lý đất đai, những nguyên tắc này đảm bảo cho việc sử dụng đất có hiệu quả và quản lý đất được bảo đảm. Vi phạm về nguyên tắc sử dụng đất khi chuyển nhượng có thể dẫn tới hậu quả làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Những hành vi bị cấm khi chuyển nhượng đất: Theo Điều 12 Luật đất đai năm 2013 những hành vi bị cấm khi chuyển nhượng đất bao gồm: Lấn, chiếm, hủy hoại đất; vi phạm quy hoạch kế hoạch sử dụng đất. Người nhận chuyển nhượng đất

không được sử dụng trái mục đích sử dụng đất. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định. Khi chuyển nhượng đất các bên phải thực hiện nghĩa vụ đăng ký, kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng đất và nghĩa vụ tài chính khác đối với Nhà nước [17].

Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

+ Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đối với tất cả người nhận thừa kế đất đều là người nước ngoài, hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được sử dụng đất tại Việt Nam vì những người này không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được chuyển nhượng đất thừa kế (khoản 3 Điều 186 Luật đất đai 2013).

+ Đất không có tranh chấp. Đất không có tranh chấp là đất khi chuyển nhượng không ai tranh chấp về quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng, việc chuyển nhượng đất phải công khai, minh bạch, phải thực hiện thông qua chính quyền địa phương, khi chuyển nhượng cần phải xác minh tình trạng đất. Đất bị tranh chấp có thể do các hộ giáp ranh tranh chấp do lấn chiếm, hoặc do những người khác liên quan tới quyền và lợi ích đối với đất chuyển nhượng; như trên đất có tài sản của người khác, đất có tranh chấp về quyền sử dụng đất với người khác nhưng chưa được giải quyết.

+ Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Kê biên quyền sử dụng đất để thi hành án là quyền sử dụng đất có quyết định của Tòa án, hoặc Cơ quan thi hành án để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của người phải thi hành án. Do đó, quyền sử dụng đất bị kê biên không được phép chuyển nhượng nếu như việc kê biên đang có hiệu lực. Do đó, khi nhận chuyển nhượng đất thì bên nhận chuyển nhượng cần phải tiến hành các biện pháp để làm rõ quyền sử dụng đất có bị kê biên không. Nếu không kiểm tra có thể sẽ chịu hậu quả pháp lý làm hợp đồng vô hiệu.

+ Trong thời hạn sử dụng đất. Đất chuyển nhượng phải còn thời hạn sử dụng đất theo thời hạn do Nhà nước đã quy định. Nhà nước giao đất có thời hạn sử dụng theo quyết định giao đất và căn cứ vào quy hoạch đất đai của Nhà nước. Người sử dụng đất có quyền sử dụng trong hạn Nhà nước giao, hết hạn người sử dụng đất phải xin gia hạn hoặc phải giao trả đất cho Nhà nước [17].

Ngoài các điều kiện cơ bản nêu trên người sử dụng đất khi thực hiện quyền chuyển nhượng phải thực hiện theo các quy định khác như quy định tại Điều 191 Luật đất đai năm 2013, bao gồm: Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng đất mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, ví dụ như đất nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, người nước ngoài không thuộc đối tượng sử dụng đất tại Việt Nam; tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa; hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó [17].

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện thì theo Điều 192 Luật đất đai: Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó; hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông

nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ [17].

- Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:

Theo quy định tại Điều 193 Luật đất đai, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau đây:

+ Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án;

+ Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

+ Đối với đất chuyên trồng lúa nước thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 134 của Luật này.

- Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê: Theo quy định tại Điều 194 Luật đất đai, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được thực hiện theo quy định sau đây [17]:

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Chính phủ về điều kiện loại đô thị để cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai;

+ Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự

án khi đã có Giấy chứng nhận. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt.

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê:

+ Phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai;

+ Dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt [17].

2.1.3. Thẩm quyền, nguyên tắc, trình tự và hậu quả pháp lý về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án.

2.1.3.1. Thẩm quyền của Tòa án trong việc giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hiện nay khái niệm tranh chấp về đất đai chưa được làm rõ, nhất là việc xác định tranh chấp đất đai gồm những loại nào, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có phải là một dạng của tranh chấp đất đai hay không, còn có nhiều quan điểm khác nhau [2, tr.48].

Theo quy định tại Điều 136 Luật đất đai năm 2003, nay là Điều 203 Luật đất đai năm 2013 thì tranh chấp đất đai được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã, nếu như đất tranh chấp có các giấy tờ theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 (Điều 100 Luật đất đai năm 2013) thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc Tòa án nhân dân [17].

Đối với tranh chấp mà đất chưa có giấy tờ về đất theo quy định trên thì theo Luật đất đai năm 2003 thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân, còn theo Luật đất đai năm 2013 thì đương sự có quyền lựa chọn Tòa án nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân để giải quyết. Như vậy thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân được mở rộng hơn so với các quy định của luật đất đai trước đây.

Ngày 03/12/2012, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành Nghị Quyết số 03/2012/NQ-HĐTP tại điểm c khoản 2 Điều 23 đã quy định: "Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai là tranh chấp ai có quyền sử dụng đất đó" [26]. Theo quy định này thì chỉ có những tranh chấp đất đai

mà mục đích tranh chấp xác định ai có quyền sử dụng đất thì khi khởi kiện bắt buộc phải có hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã làm điều kiện thụ lý vụ án và nếu như đất tranh chấp không có giấy tờ về đất theo quy định thì đương sự có thể khiếu kiện tới Ủy ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết. Còn đối với các tranh chấp đất đai khác như tranh chấp tài sản trên đất, tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, góp vốn... quyền sử dụng đất thì thẩm quyền giải quyết thuộc thẩm quyền của Tòa án theo loại việc. Do đó, khi giải quyết đối với các tranh chấp loại này việc khởi kiện, thụ lý, giải quyết theo quy định chung của luật tố tụng dân sự, không yêu cầu phải có hòa giải cơ sở, hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã.

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một dạng tranh chấp về hợp đồng dân sự. Do đó, thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo loại vụ việc theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 đã sửa đổi bổ sung năm 2011 và hiện nay được quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2015. Việc xác định cụ thể Tòa án nào có thẩm quyền giải quyết được xác định theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự nguyên tắc: Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết những tranh chấp về bất động sản [20]. Như vậy, việc quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai trong đó có quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân trong Luật Đất đai năm 2013 là phù hợp, thể hiện được bản chất quan hệ pháp luật và đáp ứng được phần lớn yêu cầu của thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giai đoạn hiện nay.

2.1.3.2. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án:

Nguyên tắc giải quyết tranh chấp được hiểu là hệ thống các quan điểm, tư tưởng chỉ đạo, định hướng quá trình giải quyết tranh chấp. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và theo thủ tục tố tụng dân sự nói riêng đều phải tuân theo một số nguyên tắc cơ bản sau:

Một là, bảo đảm đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thực hiện vai trò đại diện chủ sở hữu. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân có nghĩa là, đất đai không thuộc quyền sở hữu riêng của một tổ chức hay cá nhân nào. Các tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình và cá nhân chỉ là chủ thể của quyền sử dụng đất. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai là quyền sở hữu duy nhất và tuyệt đối. Tính duy nhất và tuyệt đối thể hiện ở chỗ quyền sở hữu toàn dân bao trùm lên tất cả đất đai, dù đất đó đang do ai sử dụng. Việc sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư phải đảm bảo đúng quy hoạch, kế hoạch, mục đích sử dụng đất, tiết kiệm, có hiệu quả và bảo vệ môi trường [29, tr. 463]. Đây là nguyên tắc pháp lý xuyên suốt trong quá trình quản lý và sử dụng đất, phản ánh đặc trưng của quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai. Do vậy, khi giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các cơ quan có thẩm quyền phải nghiêm chỉnh chấp hành nguyên tắc này và coi đó là cơ sở để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ đó cần quán triệt quan điểm, đường lối của Đảng, Nhà nước về việc không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (khoản 5 điều 26 Luật đất đai 2013) [31, tr. 378].

Hai là, đảm bảo lợi ích của các bên tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bảo vệ lợi ích của người thứ ba liên quan tới quyền sử dụng đất do người khác chuyển nhượng, nhất là lợi ích kinh tế, khuyến khích tự hòa giải trong nội bộ quần chúng nhân dân. Thực hiện nguyên tắc này, có nghĩa là hoạt động giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất đã thể hiện được tư tưởng đổi mới trong quá trình Nhà nước điều hành các quan hệ xã hội về đất đai [29, tr. 463]. Trên thực tế, bất cứ cá nhân, tổ chức nào khi tham gia vào một quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều mong muốn đạt được một lợi ích nhất định, trong quan hệ pháp luật đất đai cũng vậy, vấn đề lợi ích luôn là vấn đề cốt lõi, luôn là mối quan tâm hàng đầu của các bên, nếu lợi ích của người sử dụng đất không được đảm bảo thì việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể đạt được hiệu quả mong muốn. Do vậy, khi giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều đầu tiên cần phải chú ý là giải quyết hài hòa lợi ích kinh tế giữa các bên. Đây cũng là điểm mấu chốt để giải quyết các tranh chấp đất đai. Theo quy định điều 135 Luật đất đai 2003 thì trước khi đưa các tranh chấp đất đai ra giải quyết tại các cơ quan có thẩm quyền thì Nhà nước khuyến khích các bên tự hòa giải tranh chấp. Nếu tự hòa giải được thì đây là giải pháp hữu hiệu để giải quyết tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nó vừa tiết kiệm thời gian, tiền của, thể hiện rõ nhất ý chí của các bên, lại vừa giảm được áp lực cho Tòa án tiến hành giải quyết tranh chấp [31, tr. 379].

Ba là, giải quyết tranh chấp phải nhằm mục đích ổn định tình hình kinh tế, xã hội. Khi tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nảy sinh nhiều sẽ gây tác động lớn đến các mặt của đời sống kinh tế - xã hội, gây nên sự căng thẳng trong các mối quan hệ xã hội, tạo ra gánh nặng cho Tòa án khi giải quyết tranh chấp. Vì vậy, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải triệt để thực hiện nguyên tắc này [31, tr. 379].

Ngoài các nguyên tắc cơ bản nêu trên, khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chúng ta còn phải tuân thủ một số nguyên tắc khác như: Thực hiện đúng việc phân định thẩm quyền của Tòa án giải quyết tranh chấp; bảo vệ các giao dịch đã thiết lập theo nguyên tắc tuân thủ pháp luật, tôn trọng truyền thống, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác; tôn trọng tự do ý chí, tự do thỏa thuận, thiện chí, trung thực và nguyên tắc pháp chế; thông qua hoạt động xét xử loại việc này giáo dục pháp luật cho các đương sự và những người khác; thực hiện nghị quyết của Đảng Cộng sản Việt Nam.

2.1.3.3. Trình tự giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án:

Trình tự giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự quy định của Luật tố tụng dân sự, bao gồm các giai đoạn khởi kiện, thụ lý, chuẩn bị xét xử, hòa giải, đưa vụ án ra xét xử, xét xử sơ

thẩm, kháng cáo, kháng nghị, xét xử phúc thẩm, giải quyết đề nghị giám đốc thẩm, tái thẩm [30, tr. 22].

Khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người khởi kiện là bên chuyển nhượng hoặc bên nhận chuyển nhượng hoặc bên thứ ba liên quan tới giá trị pháp lý của hợp đồng. Người khởi kiện phải có đơn khởi kiện và nộp kèm theo đơn là tài liệu chứng cứ, bao gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy tờ về đất, các biên bản giao nhận tiền, đất và các chứng cứ khác có giá trị chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Sau khi có đơn khởi kiện thì người khởi kiện có quyền nộp trực tiếp hoặc gửi qua bưu điện cho Tòa án để thực hiện việc khởi kiện của mình.

Thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc Tòa án nhận đơn khởi kiện của người khởi kiện và vào sổ thụ lý vụ án dân sự. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiểu theo nghĩa rộng là một dạng của tranh chấp đất đai. Nhưng khác với một số loại tranh chấp đất đai khác là khi thụ lý không cần phải có hòa giải của Ủy ban nhân dân làm điều kiện để thụ lý. Theo quy định tại Điểm c, khoản 2, Điều 23 Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (TANDTC) thì “Tranh chấp quyền sử dụng đất là tranh chấp ai có quyền sử dụng đất đó” nên những việc chia tài sản chung khi ly hôn, tranh chấp về thừa kế, tranh chấp về giao dịch liên quan tới đất... không phải là tranh chấp quyền sử dụng đất nên không bắt buộc hòa giải ở cơ sở khi khởi kiện. Do đó, khi nhận được đơn khởi kiện và các tài liệu kèm theo Tòa án phải xem xét thụ lý vụ án [26].

Chuẩn bị xét xử tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quá trình bao gồm nhiều công việc khác nhau như đo đạc, thẩm định, định giá đất tranh chấp, lập hồ sơ vụ án, tiến hành hòa giải vụ án v.v... Căn cứ vào đơn khởi kiện của người khởi kiện, Tòa án xác định các chứng cứ, tài liệu liên quan tới vụ án, yêu cầu các cá nhân, cơ quan, tổ chức có liên quan cung cấp hoặc tự mình tiến hành thu thập, trong một số trường hợp như đương sự không thể thu thập được và có đơn yêu cầu; tất cả các cách thu thập chứng cứ nêu trên đảm bảo nghĩa vụ chứng minh của

đương sự và việc đánh giá khách quan toàn diện khi giải quyết vụ án của Tòa án. Khi chứng cứ tài liệu đầy đủ đã đảm bảo cho việc giải quyết thì Thẩm phán phân công xét xử phải đưa vụ án ra xét xử [2, tr. 34 - 35]. Các giai đoạn khác của trình tự tố tụng được thực hiện theo quy định chung như giải quyết một vụ án dân sự.

2.1.3.4. Hậu quả pháp lý của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án:

Theo hướng dẫn tại Mục II, tiểu mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì [25]:

* Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/7/1980 (ngày Hội đồng Chính phủ nay là Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước) mà sau ngày 15/10/1993 mới phát sinh tranh chấp, thì việc giải quyết tranh chấp này như sau:

A. Trường hợp nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng.

A.1. Nếu bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất thì Tòa án công nhận hợp đồng, buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Nếu bên nhận đất chưa trả đủ tiền cho bên có đất thì buộc họ phải trả cho bên chuyển nhượng số tiền còn thiếu theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

A.2. Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền nhưng chưa nhận đất và bên chuyển nhượng vẫn quản lý, sử dụng, chưa xây dựng công trình kiến trúc trên đất đó, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trong trường hợp bên chuyển nhượng đã làm nhà ở hoặc không có điều kiện để giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, thì tùy trường hợp cụ thể Tòa án có thể hủy hợp đồng, buộc bên chuyển nhượng phải thanh toán cho bên nhận chuyển

nhượng khoản tiền đã nhận theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

B. Trường hợp nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nhưng hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng.

B.1. Nếu các bên chưa thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng.

B.2. Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng mới trả một phần tiền chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng mới giao một phần diện tích đất, thì có thể công nhận phần hợp đồng đó căn cứ vào diện tích đất đã nhận. Nếu công nhận phần hợp đồng trong trường hợp bên chuyển nhượng giao diện tích đất có giá trị lớn hơn số tiền mà họ đã nhận, thì Tòa án buộc bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng phần chênh lệch giữa số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã trả so với diện tích đất thực tế mà họ đã nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng theo giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Đồng thời buộc các bên phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bên nhận chuyển nhượng đã nhận. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng đã giao số tiền lớn hơn giá trị diện tích đất đã nhận mà Tòa án chỉ công nhận phần hợp đồng tương ứng với diện tích đất mà họ đã nhận thì bên chuyển nhượng phải thanh toán khoản tiền đã nhận vượt quá giá trị diện tích đất đã giao tính theo giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

C. Đối với trường hợp được hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.1 mục 2 này mà bên chuyển nhượng đã nhận tiền của bên nhận chuyển nhượng nhưng chưa giao đất cho họ mà đất đó đã bị Nhà nước thu hồi để sử dụng vào mục đích công cộng và có đền bù cho bên chuyển nhượng đất thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 này.

D. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện mà điều kiện đó đã xảy ra hoặc đã được thực hiện, thì hợp đồng đó được giải quyết theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.1 mục 2 này.

Đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà toàn bộ hoặc một phần nội dung của hợp đồng vi phạm pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội thì bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần và việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 137, Điều 146 của Bộ luật Dân sự và hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 này .

* Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực):

Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án giải quyết như sau:

A. Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật. Do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này.

B. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

B.1. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

B.2. Trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân đã cho phép việc chuyển nhượng;

B.3. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm qui định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó .

* Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993.

a. Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo qui định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo qui định của pháp luật;

a.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b.1. Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Các giấy tờ tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai 2003 là các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của bên chuyển nhượng như, giấy được tặng cho, được thừa kế, được nhận chuyển nhượng, quyết định giao đất, có tên trong sổ địa chính, hoặc có đất thông qua bản án có hiệu lực của Tòa án...những giấy tờ này nay được quy định tại Điều 100 Luật đất đai 2013 như sau [17]:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b.2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2, 3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Thực tiễn xét xử có nhiều Tòa án công nhận luôn hợp đồng, có Tòa án thì buộc các bên hoàn thiện quy định về hình thức, nếu không thực hiện Tòa án tuyên bố vô hiệu. Với quy định đã hướng dẫn rõ vi phạm 2 điều kiện mà có đủ điều kiện thì không có là vi phạm, cần phải được hiểu là không coi bị vi phạm về hình thức và vi phạm về đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trường hợp này nếu không có vi phạm nào khác ngoài hai điều kiện trên thì Tòa án cần phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

b.3. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và huỷ phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch.

* Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Khi xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thì tùy từng trường hợp Tòa án áp dụng quy định của điều luật tương ứng từ Điều 136 đến Điều 138, từ Điều 140 đến Điều 145 và Điều 146 của Bộ luật Dân sự để xác định

thời hạn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Việc xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình" [24].

- Xác định thiệt hại: Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm: Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm...trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật Dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có.

Để xác định đúng các thiệt hại nói trên, Tòa án phải tiến hành định giá giá trị quyền sử dụng đất và xác định thiệt hại về đất như sau:

Nếu các đương sự không thỏa thuận được về giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thiệt hại, thì Tòa án yêu cầu cơ quan chuyên môn định giá hoặc ra quyết định thành lập hội đồng định giá. Giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương nơi đất đang tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm.

Trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quy định giá trị quyền sử dụng đất cụ thể phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại địa phương hoặc các trung tâm giao dịch bất động sản hoạt động hợp

pháp có niêm yết giá giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương vào thời điểm xét xử sơ thẩm, thì Tòa án có thể căn cứ vào giá do Ủy ban nhân dân quy định hoặc giá niêm yết của các trung tâm giao dịch để xác định giá trị quyền sử dụng đất, mà không nhất thiết phải thành lập hội đồng định giá. Trong trường hợp này cần phải có căn cứ xác định giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quy định hoặc giá quyền sử dụng đất do trung tâm giao dịch bất động sản niêm yết là hoàn toàn phù hợp với giá thị trường vào thời điểm xét xử sơ thẩm.

Trách nhiệm chịu chi phí cho việc định giá do các đương sự phải chịu chi phí tương ứng với phần nghĩa vụ của họ. Trường hợp đương sự có yêu cầu định giá lại, thì người có yêu cầu phải tạm ứng trước chi phí cho việc định giá lại và Tòa án sẽ quyết định ai phải chịu chi phí định giá tùy thuộc vào kết quả xét xử.

2.2. Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Từ nhiều năm nay, do nhiều nguyên nhân khác nhau, tình hình tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra ngày càng nhiều, gia tăng về số lượng, gay gắt và phức tạp về tính chất. Nhiều địa phương trên khắp cả nước, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trở thành điểm nóng. Đối với Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vấn đề tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng cũng không phải là ngoại lệ. Như đã phân tích ở trên thì các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện nay cũng hết sức phức tạp và đa dạng. Các tranh chấp này thuộc thẩm quyền của Tòa án cũng có nhiều loại. Trong phạm vi nghiên cứu đề tài của mình và qua tìm hiểu thực tiễn của địa phương về hoạt động xét xử các án dân sự nói chung và các án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng. Tác giả chỉ đề cập đến thực tiễn giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Từ những tình huống tranh chấp đó ta thấy vấn đề áp dụng pháp luật ở các cấp xét xử không có sự thống nhất của các thẩm phán. Việc phân tích các vấn đề

pháp lý xuất hiện trong bản án của Tòa án sẽ giúp cho ta có cách hình dung phần nào về việc áp dụng pháp luật trên thực tế. Qua đó, tác giả đi tìm hiểu nghiên cứu một số vụ án trong năm năm trở lại đây về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Ví dụ 1: Bản án số: 03/2015/DS-PT Ngày: 19/01/2015 Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự [23]:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Lê Tuyết Ngân trình bày như sau: Ngày 22/7/2005, Bà Ngân và ông Nguyễn Minh Thành có thỏa thuận ông Thành chuyển nhượng cho bà Ngân 330m² đất thuộc thửa số 213, tờ bản đồ số 03, xã An Nghĩa, huyện Long Điền, đất có kích thước ngang 10m, dài 33m, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0590964 ngày 18/11/1996 đứng tên ông Thành, đất có tứ cận: Phía đông và phía tây giáp đất của bà Hoàng Bích Liên, phía nam giáp đường liên thôn, phía bắc giáp đất ông Nguyễn Minh Thành, giá chuyển nhượng là 25 lượng vàng 24k bà Ngân đã được ông Thành đưa lên nhà bà Liên để xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đó ông Thành đang thế chấp cho bà Liên.

Ngày 04/8/2005, tại nhà bà Ngân, hai bên có lập giấy sang nhượng tay do ông Thành viết, ông Thành đã giao cho bà Ngân bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông Thành để phục vụ cho việc tách thửa và chuyển nhượng. Bà Ngân đã giao đủ 25 lượng vàng 24k 98% cho ông Thành. Do không đủ vàng nên bà Ngân giao một phần là vàng nhẫn, một phần là tiền quy đổi ra từ vàng. Sau khi ông Thành nhận tiền, vàng của bà Ngân thì ông Thành có trả nợ bà Liên để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Liên đang giữ và ông giao cho bà Ngân giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà Ngân mua đất để kinh doanh, không có nhu cầu sử dụng, cũng do ông Thành gợi ý muốn chuộc lại đất, nên bà Ngân và ông Thành thỏa thuận là ông Thành được chuộc lại lô đất trên với giá 25 lượng vàng 24k cộng thêm lãi suất 1,5%/ tháng, thời hạn để ông Thành chuộc lại đất là đến hết ngày 30/12/2007. Nếu hết ngày

30/12/2007 mà ông Thành không mua lại lô đất này thì phải có trách nhiệm sang tên đất cho bà Ngân. Thỏa thuận này đã được ông Thành ghi vào giấy sang nhượng đất. Nhưng sau đó ông Thành không chuộc lại đất cũng không chịu thực hiện việc chuyển nhượng và giao đất cho bà Ngân.

Phía bị đơn ông Nguyễn Minh Thành khai rằng bản thân là chủ sử dụng thửa số 213, tờ bản đồ số 03, xã An Nghĩa, huyện Long Điền, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Đất (nay là huyện Long Điền) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/11/1996 đứng tên ông Thành. Nguồn gốc đất là của dòng họ ông Thành, giao cho ông Thành đứng tên trên giấy tờ đất, không phải đất của riêng ông Thành và cũng không phải là tài sản chung vợ chồng giữa ông Thành và bà Năm. Bà Năm không có quyền lợi gì đối với diện tích đất này, ông Thành không có quyền bán đất này. Đất chuyển nhượng cho bà Ngân là đất trống, không có cây cối hay công trình gì, hiện nay vẫn là đất trống.

Giữa ông Thành và bà Ngân không quen biết và không làm ăn vay mượn gì nhau. Đầu năm 2003, ông Thành có làm ăn với bà Hoàng Bích Liên và có nợ bà Liên 80.000.000đ tiền nợ gốc, ông Thành có thể chấp cho bà Liên diện tích đất 939m² tại xã An Ngãi, huyện Long Điền để bảo đảm khoản nợ này, việc thế chấp, nợ tiền giữa ông Thành với bà Liên không lập văn bản, chỉ nói miệng do tin tưởng nhau. Ông Thành lấy vàng của bà Liên bán lại cho người khác để hưởng tiền chênh lệch. Những người mua vàng qua trung gian ông Thành không trả được tiền cho ông Thành, trong khi bà Liên chỉ biết ông Thành để đòi nên ông Thành cũng không thể trả được tiền cho bà Liên dẫn đến việc ông Thành nợ tiền bà Liên. Mục đích ông Thành bán đất là để có tiền làm ăn cũng như để có tiền trả một phần nợ cho bà Liên mà trước đó ông đã vay. Tuy nhiên, ngày 04/8/2005 ông Thành đến nhà bà Liên nhưng bà Liên không chịu giao nốt số tiền còn thiếu cho ông Thành mà bà Liên nói cộng cả số tiền ông Thành còn thiếu thì đã trả đủ tiền đất rồi. Ý của bà Liên là cần trừ vào số tiền ông Thành còn nợ bà Liên là 177 triệu. Như vậy với lời trình bày trên của ông Thành thì ông cho rằng thực tế thì bà Liên là người mua đất nhưng nhờ bà Ngân đứng tên trên hợp đồng.

Vụ việc trên đã được Tòa án nhân dân huyện Long Điền đã tuyên xử theo thủ tục tố tụng dân sự sơ thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. cả hai cấp tòa đều nhận định rằng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngân đối với ông Thành; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh Thành và bà Lê Tuyết Ngân là giấy sang nhượng tay đề ngày 04/8/2005; Buộc ông Thành trả cho bà Ngân 790.000.000đ tương đương 25 lượng vàng 24k tại thời điểm xét xử sơ thẩm; Bà Ngân có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0590964 do Ủy ban nhân dân huyện Long Điền cấp ngày 18/11/1996 đứng tên ông Thành sau khi ông Thành thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà Ngân. Tòa phúc cũng nhận định lời trình bày của ông Thành mâu thuẫn với nội dung do chính ông Thành viết trong giấy sang nhượng đất, mâu thuẫn với chính lời trình bày của ông Thành và lời trình bày của người làm chứng là bà Hạnh, mâu thuẫn với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án nên việc ông Thành cho rằng bà Ngân không trả tiền đất mà cần trừ sang tiền ông Thành nợ bà Liên là không có căn cứ.

Tòa phúc thẩm chấp nhận về nội dung kháng cáo cho rằng Tòa cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Thành trả tiền cho bà Ngân nhưng không tuyên bà Ngân trả giấy tờ đất cho ông Thành là không có căn cứ vì ông Thành không thể chấp cho bà Ngân giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng không có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất của ông Thành nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thành không phải là tài sản đảm bảo để thực hiện nghĩa vụ trả nợ hay đảm bảo để thi hành án. Giữa ông Thành với bà Ngân tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy bỏ, ông Thành phải trả lại tiền cho bà Ngân nên buộc bà Ngân phải trả cho ông Thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đúng. Tòa phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo nhận định trên. Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền được tòa phúc thẩm xác định là có căn cứ nên được chấp nhận và sửa một phần bản án sơ thẩm đến nay bản án đã được thi hành xong.

Có thể nói, loại vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên diễn ra khá phổ biến, hầu hết Tòa án các cấp ở các tỉnh thành phố trên cả nước đều phải giải quyết những vụ việc như trên. Trong quá trình nghiên cứu đề tài này, tác giả đã đi sâu tìm hiểu và thống kê các vụ việc đã được giải quyết bằng con đường tố tụng dân sự. Vấn đề chứng minh những vụ việc như trên gặp rất nhiều khó khăn vì đương sự luôn tìm cách che giấu những bằng chứng có thể gây bất lợi cho mình nhằm mục đích không muốn thực hiện tiếp tục hợp đồng. Bên cạnh đó cũng có thể do quá trình đô thị hóa nhanh làm cho thị trường bất động sản biến động mạnh mẽ về giá cả cho nên người bán không muốn thực hiện tiếp tục hợp đồng giữa hai bên nữa cho nên phát sinh tranh chấp. Khi tranh chấp những vụ việc như trên được giải quyết thì đa số các Tòa án đều tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, buộc hai bên trả cho nhau những gì đã nhận và khắc phục lại hiện trạng như ban đầu (nếu có).

Ví dụ 2: Bản án số: 12/2012/DSPT Ngày 13/3/2012 Tòa án nhân dân Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (BR - VT) về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất [21].

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Lắm và vợ là bà Phạm Thị Thanh Thúy địa chỉ số 240 Đường số 11, tổ 5, thôn Trung Sơn, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh BR – VT trình bày như sau: Ngày 28/8/2009, vợ chồng ông Lắm có ký “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất và cam kết thực hiện giữa 2 bên” với bà Nguyễn Thị Liêm. Theo đó bà Liêm chuyển nhượng cho nguyên đơn 1/2 thửa đất số 1316, tờ bản đồ số 30 xã Suối Nghệ, đất có diện tích 2.723m², có 300m² đất ở, diện tích chuyển nhượng là 1.361,5m² trong đó có 150m² đất ở. Thửa đất này có đầu hướng đông giáp đường đất, đầu hướng tây giáp đường nhựa, bà Liêm bán cho nguyên đơn nửa đất đầu hướng đông giáp đường đất. Giá thỏa thuận là 11.000.000đ/m ngang đo vuông góc chứ không theo chiều xéo mặt đường lấy mét ngang, rồi lấy diện tích 1361,5m² chia cho chiều ngang để xác định chiều sâu của đất. Bà Liêm đã nhận 150 triệu đồng tiền cọc. Hai bên thỏa thuận sau khi bà Liêm làm thủ tục sang tên nguyên đơn xong thì sẽ trả hết tiền theo kích thước

đo đạc cụ thể. Nếu bà Liêm không bán thì phải trả cho nguyên đơn gấp đôi số tiền cọc là 300 triệu đồng, nếu nguyên đơn không mua thì mất tiền cọc. Ngày 27/8/2009, cán bộ phòng tài nguyên môi trường đến đo vẽ đất. Do thửa đất với đường đi không vuông góc mà xéo nên nếu đo cạnh chiều mặt đường lấy vuông đất với hai cạnh hai bên của thửa đất thì chiều ngang đất là 23,58m, nếu đo dọc theo chiều mặt đường thì chiều ngang là 29,86m nhưng lại không vuông đất. Nguyên đơn yêu cầu lấy chiều ngang đất vuông là 23,58m nhưng bà Liêm không đồng ý mà bà Liêm yêu cầu lấy chiều ngang đo dọc theo mặt đường là 29,86m để tính tiền, nếu đo vuông đất thì bà Liêm lại không bán phần diện tích đất xéo giáp đường nên nguyên đơn không đồng ý vì trái với thỏa thuận. Do đó các bên không thống nhất được và có tranh chấp.

Tại buổi hòa giải ngày 27/9/2011 nguyên đơn chấp nhận đo theo chiều dọc đường và vẫn chấp nhận giá là 11 triệu đồng/m, số tiền 150.000.000đ tương ứng với 13,63m ngang, dài 40m, trong đó có 50m² đất ở để yêu cầu bà Liêm giao diện tích đất này cho nguyên đơn tương ứng với số tiền đã trả, phần còn lại thì không mua nữa. Tại Tòa sơ thẩm ông Lắm yêu cầu bà Liêm giao diện tích đất theo thỏa thuận nhưng phải đo vuông để tính mét ngang, nếu không đồng ý thì yêu cầu bà Liêm trả 300 triệu đồng theo hợp đồng đặt cọc. Tại các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và các lời khai tại tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Liêm trình bày tóm tắt như sau:

Bà Liêm thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn về quá trình mua đất, diện tích vị trí đất chuyển nhượng và số tiền cọc bà Liêm đã nhận là 150.000.000đ cũng như trách nhiệm của các bên khi không thực hiện hợp đồng và việc phạt cọc là đúng. Diện tích đất chuyển nhượng là 1.361,5 m² (trong đó có 150m² đất ở) tương ứng với 1/2 thửa đất, vị trí chuyển nhượng là nửa đất phía giáp đường đất hướng đông. Giá chuyển nhượng là 1 1.000.000đ/m ngang đo vuông theo mặt đường hướng đông của đất. Khi đo đất thì bà Liêm yêu cầu đo theo mặt đường đất để tính chiều ngang đất. Bà Liêm cũng đồng ý đo vuông đất nhưng bà không đồng ý bán phần đất xéo giáp đường nhưng nguyên đơn không đồng ý, vì vậy các bên không tiếp tục thực hiện được hợp đồng.

Ngày 29/4/2011, bà Liêm có chuyển nhượng cho ông Lâm 10m ngang đất nằm trong phần đất chuyển nhượng cho bên ông Lắm với giá 20 triệu đồng/m ngang. Nay bà Liêm đồng ý chuyển nhượng cho bên ông Lắm 13,6m ngang đo theo mặt đường, dài 40m không có đất ở để trừ vào số tiền cọc là 150.000.000đ. Nếu bên ông Lắm muốn lấy đất ở thì phải trả thêm tiền theo giá nhà nước. Về nguồn gốc đất là của riêng bà Liêm, do bà Liêm mua năm 1998 sau khi ông Nguyễn Văn Ba là chồng bà Liêm chết (năm 1994), các con bà Liêm khi đó còn nhỏ nên không có đóng góp gì.

Vụ việc trên đã được Tòa án nhân dân huyện Châu Đức thụ lý, giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự sơ thẩm số 26/2011 ngày 30 tháng 11 năm 2011. Hội đồng xét xử nhận định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lắm, bà Thúy về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Buộc bà Liêm trả cho ông Lắm, bà Thúy 300.000.000đ. Ngày 08/12/2011, bà Liêm có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm lên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và cho rằng: Bản án sơ thẩm nhận định bà Liêm vi phạm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất là không đúng; Việc chuyển nhượng đất chưa sang tên, hiện nay giá đất cao nên bà Liêm đã đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất tương ứng số tiền 150 triệu đồng theo giá cũ nhưng nguyên đơn không chấp nhận. Do vậy, Tòa buộc bà Liêm trả tiền cọc và phạt cọc tổng cộng là 300 triệu là không đúng. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án: Bà Liêm đồng ý giao cho ông Lắm, bà Thúy diện tích đất để cản trừ vào số tiền đặt cọc là 150.000.000đ. Đại diện cơ quan tiến hành tố tụng đã nhận định các đương sự đã thỏa thuận với nhau là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận phù hợp với pháp luật, đề nghị Tòa công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Vì vậy, căn cứ Điều 270 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Liêm. Sửa bản án sơ thẩm số: 26/2011/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Tòa án nhân dân Huyện Châu Đức; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Đến nay bản án đã được các bên liên quan thực hiện xong.

Ví dụ 3: Bản án số: 07/2012/DSST Ngày 19/12/2012 V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”[22]

Nội dung vụ án và quá trình giải quyết:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Đặng Văn Chính (Ông Chính cũng là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Văn Hồng) trình bày:

Ngày 26/11/2001 ông Mai Xuân Sinh, bà Lương Thị Hồng Loan thỏa thuận chuyển nhượng cho ông và ông Đặng Văn Hồng 16.360m², thửa số 29, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp Phước Thành, xã Hội Bài (nay là xã Tân Hòa), huyện Tân Thành với giá 137.000.000 đồng, đặt cọc 10.000.000 đồng, sau đó ngày 26/12/2001 ông Chính và ông Hồng giao thêm cho ông Sinh bà Loan 60.000.000 đồng. Đến ngày 24/5/2002 ông Chính và ông Hồng giao cho ông Mai Xuân Sinh 55.000.000đ, do ông Chính và ông Hồng biết mảnh đất trên không đứng tên ông Sinh bà Loan mà đứng tên Mai Xuân Việt là con trai của ông Sinh bà Loan; do đó ông Chính và ông Hồng yêu cầu ông Việt lập tờ mua bán tách riêng diện tích đất tương ứng với số tiền của mỗi người. Cụ thể: ông nhận chuyển nhượng mảnh đất diện tích 7.800m² thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp Phước Thành, xã Hội Bài (nay là xã Tân Hòa), huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với số tiền là 65.520.000đ, đã trả 60.000.000đ, số còn lại sẽ thanh toán sau. Ông Hồng nhận chuyển nhượng mảnh đất diện tích 8.560m² thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp Phước Thành, xã Hội Bài (nay là xã Tân Hòa), huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với số tiền là 71.900.000đ, đã trả 65.000.000đ, số còn lại sẽ thanh toán sau. Tuy nhiên đến nay ông Sinh bà Loan và Việt không làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông Chính và ông Hồng. Nay ông Chính và ông Hồng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Mai Xuân Việt là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/5/2002 và trả số tiền nhận thừa tính theo diện tích đất hai bên thỏa thuận 8.400đ/m². Nếu không thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường hợp đồng theo giá thị trường dựa theo kết quả của biên bản định giá tài sản ngày 08/11/2012.

Theo trình bày của Mai Xuân Việt trước đây tại Tòa án nhân dân huyện Tân Thành thì Việt chỉ là người đứng tên dùm trên giấy tờ đất cho cha mẹ là ông Mai Xuân Sinh và bà Lương Thị Hồng Loan gồm nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 29, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp Phước Thành, xã Hội Bài (nay là xã Tân Hòa), huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Toàn bộ quá trình mua bán, giao nhận tiền đều do cha mẹ của Việt thực hiện, Việt không biết, Việt chỉ đứng tên dùm, nay có tranh chấp thì cha mẹ là ông Mai Xuân Sinh và bà Lương Thị Hồng Loan giải quyết với ông Chính và ông Hồng; nhưng trong quá trình làm việc tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu Việt và bà Loan người đại diện theo ủy quyền của Việt cho rằng đất của ông Sinh bà Loan cho Việt, nên Việt không liên quan đến việc chuyển nhượng đất và nhận tiền của ông Chính và ông Hồng, nên yêu cầu hủy hợp đồng trả lại đất cho Việt, còn hợp đồng ông Chính và ông Hồng với ông Sinh bà Loan giải quyết. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm bà Loan là người đại diện theo ủy quyền của Việt xác định đất hai bên chuyển nhượng là của ông Sinh bà Loan để cho Việt đứng tên dùm, nên yêu cầu ông Chính và ông Hồng giải quyết với ông Sinh bà Loan.

Do vụ án xảy ra kéo dài đã nhiều năm hiện nay ông Sinh chết, nên các con là Mai Nhị Hà, Mai Hồng Hà, Mai Ngân Hà, Mai Xuân Việt và bà Loan là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng có Mai Nhị Hà định cư tại Đức; do đó vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo khoản 3 Điều 33* Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2011.

Xét về nội dung của tranh chấp thì ta thấy rằng: Qua các lần làm việc tại Tòa án nhân dân huyện Tân Thành thì Việt cho rằng mình chỉ là người đứng tên dùm trong nhiều sổ đỏ của ông Sinh và bà Loan nên không liên quan gì đến tranh chấp trên là đúng. Tuy nhiên, khi vụ án chuyển lên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giải quyết theo thẩm quyền, Việt và bà Loan thay đổi toàn bộ lời khai và cho rằng 16.360m² ông Sinh bà Loan chuyển nhượng cho ông Chính và ông Hồng thuộc quyền sử dụng của Việt là không có cơ sở. Trước những chứng cứ được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai của các bên liên quan cũng như

những người đã chuyển nhượng đất của ông Sinh và bà Loan trước đây thì cho rằng Việt chỉ là người đứng tên dùm chứ không phải là của Việt. Vì vậy 16.360m² đất ông Sinh bà Loan chuyển nhượng cho ông Chính và ông Hồng thuộc quyền sử dụng của ông Sinh bà Loan là có căn cứ.

Theo quyết định số: 02 và 03/QĐ-TA ngày 19/6/2008 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành về việc: Buộc Mai Xuân Việt và ông Đặng Văn Chính, Đặng Văn Hồng, phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Việt và bà Loan không thực hiện; do đó hợp đồng vô hiệu về hình thức, lỗi hoàn toàn do ông Sinh bà Loan và Việt gây ra. Do đó ông Chính và ông Hồng đã giao cho ông Sinh bà Loan 125.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông Sinh bà Loan chưa giao đất cho ông Chính và ông Hồng sử dụng, đến nay hai bên cũng chưa làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật, tại tòa bà Loan yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có căn cứ. Tuy nhiên, lỗi do không thực hiện hợp đồng là hoàn toàn do ông Sinh bà Loan và Việt gây ra (nhưng Việt là người đứng tên dùm đất cho ông Sinh bà Loan), vì vậy ông Chính yêu cầu ông Sinh bà Loan bồi thường 125.000.000 đồng theo hợp đồng là có căn cứ nên chấp nhận. Nay ông Sinh đã chết bà Loan, Việt, Ngân Hà, Nhị Hà, Hồng Hà là người thừa kế tài sản của ông Sinh, nên liên đới bồi thường số tiền trên cho ông Chính và ông Hồng.

Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác định vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này lỗi hoàn toàn thuộc về ông Sinh bà Loan là đúng, vì vậy phải chịu toàn bộ chi phí trong quá trình diễn ra tranh chấp và đến nay đã thực hiện xong.

Như vậy, ví dụ trên là một trong những vụ án điển hình minh chứng cho việc chuyển nhượng đất nông nghiệp hiện nay đang diễn ra khá phổ biến ở các địa phương nói chung và trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói riêng. Qua đó, ta thấy các bên đương sự đã giao kết hợp đồng mà không lường trước được những mâu thuẫn, tranh chấp phát sinh trong tương lai như các vụ án trên. Mặt khác, do nhiều yếu tố tác động dẫn tới các đương sự không thống nhất được với nhau về cách thức

giải quyết dẫn đến phát sinh mâu thuẫn, tranh chấp mà không tự hòa giải được thì khởi kiện giải quyết ra Tòa án để giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, cũng phải thừa nhận rằng tình hình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án trên địa bàn tỉnh trong những năm vừa qua vừa chậm trễ, vừa không thống nhất. Có nhiều vụ phải xử đi, xử lại nhiều lần, kéo dài trong nhiều năm, phát sinh khiếu kiện kéo dài và làm giảm lòng tin của người dân với đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước.

Kết Luận Chương 2

Có thể khẳng định rằng, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay là loại việc khó khăn, phức tạp nhất và là khâu yếu nhất trong công tác giải quyết các tranh chấp dân sự nói chung của ngành Tòa án nhân dân. Thông qua thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ngành Tòa án nhân dân, để từ đó đánh giá một số sai lầm, vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân các cấp của ngành Tòa án trong thời gian qua và nguyên nhân của nó, để qua đó kiến nghị các phương án, giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân. Vì nâng cao hiệu quả của việc giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân là một đòi hỏi tất yếu, khách quan hiện nay đối với ngành Tòa án nhân dân, nên việc nghiên cứu làm rõ các quy định về giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật dân sự 2015. Cũng như việc tìm hiểu thực trạng áp dụng pháp luật và giải quyết tranh chấp về vấn đề này có một ý nghĩa quan trọng trong việc tạo tiền đề cho việc xây dựng và hoàn thiện một cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu quả.

Chương 3

PHƯƠNG HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG XÉT XỬ VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN TẠI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hiện nay vấn đề về xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan tới việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực trạng pháp luật liên quan tới việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhiều bất cập, để nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp này cần thiết phải xây dựng và hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Những bất cập khi áp dụng quy định của pháp luật khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay còn nhiều. Do vậy đòi hỏi cần phải hoàn thiện pháp luật, khắc phục những bất cập của quy định pháp luật để đảm bảo cho việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đúng đắn, bảo vệ quyền lợi chính đáng của người tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân cần phải vận dụng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, pháp luật đất đai và pháp luật dân sự để giải quyết. Do đó, phải tập trung xây dựng, hoàn thiện, khắc phục những bất cập những quy định trong ba hệ thống pháp luật này.

Trong thời gian qua, pháp luật chưa có sự thống nhất, đồng bộ giữa Bộ luật dân sự, Luật đất đai, Bộ luật tố tụng dân sự; giữa Nghị định, Thông tư, Pháp lệnh cùng với các văn bản pháp luật của các ngành liên quan như Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật rừng, Luật khoáng sản... vẫn còn tồn tại hiện tượng luật khung, luật ống. Nếu như Bộ luật dân sự năm 1995 cụ thể hóa Luật đất đai năm 1993 thì Bộ luật dân sự năm 2005 lại xây dựng đuổi theo cho phù hợp với Luật đất đai năm

2003. Nay Nhà nước ban hành Luật đất đai năm 2013 cũng có rất nhiều điểm mới không phù hợp với Bộ luật dân sự và Bộ luật tố tụng dân sự .

Luật đất đai năm 2013 có quy định thêm về chủ thể sử dụng đất là hộ gia đình sử dụng đất. Chủ thể này có phù hợp với chủ thể hộ gia đình quy định tại Bộ luật dân sự không, có thể là chủ thể tham gia tố tụng dân sự không thì còn nhiều quan điểm chưa thông nhất. Luật đã có hiệu lực lại phải chờ Nghị định, Thông tư hướng dẫn...trong khi số lượng các vụ án mà hệ thống Tòa án nhân dân phải thụ lý, giải quyết ngày càng tăng, tính chất vụ việc ngày càng phức tạp. Trong khi đó, các văn bản trước tuy hết hiệu lực nhưng vẫn còn được áp dụng để giải quyết một số vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm đó, đã khiến việc áp dụng gặp nhiều khó khăn hơn.

Trước những vướng mắc của Bộ luật dân sự 2005 thì tại kỳ họp thứ 10 ngày 24/11/2015 Quốc hội khóa XIII đã thông qua Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017, Bộ luật mới này ngoài việc kế thừa các quy định của Bộ luật dân sự hiện hành. Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã dành khá nhiều điều luật để xác định các loại tài sản, nhưng chưa có sự xác định cụ thể quyền sử dụng đất có phải là bất động sản hay không.

Căn cứ vào tính chất dịch rời của tài sản, Bộ luật dân sự năm 2015 tiếp tục chia tài sản thành: Bất động sản và động sản, trong đó bất động sản, đất đai chiếm vị trí đầu tiên bởi vì đặc tính vốn có tự nhiên, cố định về vị trí. Mặc dù quyền sử dụng đất đã được coi là một loại tài sản và không còn tranh luận nhưng các nhà làm luật vẫn “loanh quanh” trong việc xác định đó có là bất động sản hay không bằng việc chỉ quy định chung chung: “Các tài sản khác gắn liền với đất đai” (Điều 174, Bộ luật Dân sự 2005 và được kế thừa bởi Điều 107, Bộ luật Dân sự 2015). Quy định của pháp luật hiện hành về bất động sản như trên dẫn đến hai cách hiểu về thuật ngữ “gắn liền”. Với cách hiểu sự gắn liền đó là về mặt vật lý thì chỉ tài sản nào tồn tại ở dạng vật mà gắn liền với đất mới là bất động sản, nhưng nếu theo cách hiểu sự gắn liền đó là mối liên hệ, là đi theo thì quyền sử dụng đất phải được xác định là bất động sản [34].

Như đã phân tích ở trên, để thống nhất cách hiểu về loại tài sản là quyền sử dụng đất trong điều kiện luật Việt Nam hiện nay thì luật phải xác định rõ: Quyền sử dụng đất là một bất động sản.

Một thực tế cho thấy từ trước đến nay là có nhiều văn bản hướng dẫn thi hành bất cập về cả số lượng lẫn nội dung, mâu thuẫn chồng chéo với văn bản gốc, với các văn bản khác về cùng một vấn đề điều chỉnh. Vấn đề này mặc dù đã được khắc phục đáng kể với nhiều sửa đổi và quy định mới phù hợp với thực tiễn đời sống, tuy nhiên vẫn còn tồn tại trong và giữa các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 trong thời gian qua. Luật đất đai và Luật Nhà ở còn có những quy định chưa thống nhất với nhau gây lúng túng trong việc thực hiện.

Cần phải tiếp tục hoàn thiện Luật đất đai, theo quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 như sau[17]: Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai. Như vậy, luật đất đai 2003 và nay Luật đất đai 2013 không đưa ra một khái niệm cụ thể về tranh chấp đất đai, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; phân loại tranh chấp đất đai; thẩm quyền giải quyết từng loại tranh chấp đất đai; những trường hợp tranh chấp đất đai nào phải qua hòa giải cơ sở. Theo khái niệm nêu trên thì quyền của người sử dụng đất gồm hai quyền cơ bản là quyền sử dụng đất và quyền chuyển quyền sử dụng đất. Nếu với cách hiểu như vậy thì tranh chấp đất đai gồm hai loại là tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp về chuyển quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 23/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (TANDTC) thì “tranh chấp quyền sử dụng đất là tranh chấp giữa các bên nhằm xác định ai có quyền sử dụng đất tranh chấp” [26]. Còn tranh chấp về chuyển quyền sử dụng đất là tranh chấp giữa các bên về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thừa kế, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn giá trị quyền sử dụng đất.

Những quy định tại Điều 203 Luật đất đai năm 2013 về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai như trên làm cho ta được hiểu là mọi tranh chấp đất đai

phải được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã tức là bao gồm cả việc giải quyết tranh chấp về chuyển quyền sử dụng đất nói chung và giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng [17]. Tuy nhiên, qua thực tiễn thực hiện để hòa giải được tranh chấp về thừa kế hay tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đòi hỏi cán bộ xã phải nắm vững về pháp luật thừa kế và pháp luật dân sự. Nhưng đòi hỏi này trong thực tiễn là không phù hợp, vì thực tế trình độ cán bộ Ủy ban nhân dân cấp xã nắm vững về pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất là rất hạn chế nên yêu cầu này là không phù hợp thực tiễn. Thực tế, cũng cho thấy do việc hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã kéo dài có thể làm mất quyền khởi kiện của đương sự do hết thời hiệu khởi kiện vụ án vì các tranh chấp về chuyển quyền sử dụng đất pháp luật quy định về thời hiệu khởi kiện. Việc nhận thức thụ lý vụ án tranh chấp chuyển quyền sử dụng đất cũng phải có hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã là hoàn toàn không phù hợp với lý luận khoa học và thực tiễn. Bản chất của chuyển quyền sử dụng đất là các giao dịch về dân sự, do đó cần phải hiểu là mặc nhiên thuộc thẩm quyền dân sự của Tòa án. Chính vì vậy cần phải hoàn thiện luật đất đai năm 2013.

Bên cạnh đó, những vướng mắc về cơ chế phối hợp: Việc phối hợp giữa Ủy ban nhân dân, Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án, các sở ban ngành liên quan trong việc xác minh thu thập, đánh giá chứng cứ, định giá quyền sử dụng đất v.v... còn thiếu chặt chẽ. Chính vì vậy, vấn đề cấp thiết hiện nay là phải xây dựng pháp luật chung để các cơ quan tổ chức phối hợp với Tòa án, giúp Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hiệu quả, kịp thời và nhanh chóng; đảm bảo quyền và lợi ích của nhân dân.

3.2. Giải pháp nhằm nâng cao chất lượng xét xử về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Qua việc nghiên cứu thực trạng pháp luật về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai qua các thời kỳ nói chung và Luật Đất đai năm 2013;

Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực pháp luật ngày 1/1/2017; Bộ luật tố tụng Dân sự 2015, cũng như thực trạng giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án, cho thấy, pháp luật về lĩnh vực này vẫn còn nhiều bất cập, thực thi pháp luật cũng còn nhiều vướng mắc. Với mong muốn nhằm nâng cao chất lượng xét xử của Tòa án về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian tới, tôi mạnh dạn đưa ra một số giải pháp nhằm nâng cao chất lượng xét xử về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân nói chung và tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói riêng như sau:

Thứ nhất là, xây dựng qui trình thủ tục cụ thể thống nhất và phổ biến công khai tạo điều kiện khuyến khích người dân thực hiện các quyền sử dụng đất của mình: Phải xác định quan điểm trình tự, thủ tục hành chính là một dạng dịch vụ công mà Nhà nước có nghĩa vụ cung cấp. Mọi người dân đều có quyền yêu cầu Nhà nước cung cấp những dịch vụ công tối thiểu. Quy định trách nhiệm, nghĩa vụ cung cấp các loại giấy tờ liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cơ quan quản lý đất đai phục vụ cho người dân khi thực hiện quyền chuyển nhượng đất và cung cấp cho Tòa án khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện đại hóa phương thức và phương tiện hoạt động công sở, khai thác ứng dụng tối đa lĩnh vực công nghệ thông tin đặc biệt đối với các trung tâm, bộ phận lưu trữ hồ sơ dữ liệu và cung cấp thông tin.

Thứ hai là, về công tác Tòa án, tổ chức bồi dưỡng, tập huấn, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ của đội ngũ cán bộ tòa án nhân dân, đặc biệt là đội ngũ thẩm phán. Một đòi hỏi bức thiết là Nhà nước cần đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ và đạo đức nghề nghiệp cho đội ngũ cán bộ tư pháp và tăng cường kiểm soát công tác giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật khi giải quyết các loại vụ án nói chung, trong đó có các vụ việc dân sự. Kịp thời hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật để tháo gỡ các vướng mắc trong thực tiễn xét xử, giải quyết các vụ

việc dân sự nói chung. Tăng cường hơn nữa công tác tập huấn các văn bản quy phạm pháp luật mới có liên quan đến công tác xét xử án dân sự. Tổ chức các đoàn công tác để rút kinh nghiệm về những sai sót mà các Tòa án trên địa bàn của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu còn mắc phải.

Tiếp tục đẩy mạnh công tác đào tạo và đào tạo lại đối với Thẩm phán, cán bộ Tòa án các cấp để nâng cao khả năng hoàn thành nhiệm vụ. Đồng thời bổ sung kịp thời số cán bộ, Thẩm phán còn thiếu cho các đơn vị trong toàn ngành, tránh hiện tượng quá tải trong công việc ở một số Tòa án trên địa bàn như hiện nay. Đề cao trách nhiệm của người đứng đầu các đơn vị. Đối với các đơn vị có kết quả công tác chưa cao thì cần làm rõ các nguyên nhân; xác định trách nhiệm cá nhân của người đứng đầu đơn vị.

Tăng cường tinh thần trách nhiệm của từng cán bộ, Thẩm phán trong công tác. Nâng cao hơn nữa kỷ luật công vụ, sự giám sát của Viện kiểm sát đối với những hoạt động tố tụng tòa án trong quá trình giải quyết tranh chấp cũng là một yếu tố ảnh hưởng tới chất lượng bản án.

Bên cạnh đó, Viện kiểm sát thực hiện kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: kiểm sát việc thụ lý, lập hồ sơ, hòa giải, xét xử, ra bản án; kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong việc tham gia tố tụng của những người tham gia tố tụng và những người liên quan trong quá trình giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu, kiến nghị, kháng nghị các bản án, quyết định của Tòa án theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo việc giải quyết vụ án được kịp thời, đúng pháp luật; tham gia các phiên tòa xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; kiểm sát việc tuân theo pháp luật của đương sự, cơ quan thi hành án, chấp hành viên, cá nhân và tổ chức liên quan đến thi hành án. Sự tham gia của Viện kiểm sát có ý nghĩa quan trọng, để hoạt động tố tụng tại tòa được đảm bảo tuân thủ đúng pháp luật, nâng cao trách nhiệm của tòa án đối với quá trình giải quyết, cần tăng cường các biện pháp giám sát, kiểm tra của Viện kiểm sát đối với hoạt động tố tụng của tòa án[8, tr. 60].

Về tổ chức thực hiện bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ tòa án, đặc biệt là đội ngũ Thẩm phán đây là khâu then chốt có ý nghĩa vô cùng quan trọng trong việc nâng cao chất lượng xét xử về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng có một số biện pháp sau:

Một là, Trường cán bộ tòa án tổ chức các lớp bồi dưỡng tập huấn, trong đó có các công việc cụ thể như: Lên kế hoạch chi tiết thực hiện kế hoạch chung đã được lãnh đạo Tòa án nhân dân tối cao phê duyệt, mời các giảng viên để thống nhất nội dung và các bài giảng cụ thể; chuẩn bị các tài liệu, các điều kiện vật chất khác cho bồi dưỡng, tập huấn; thông báo cho các Tòa án nhân dân địa phương biết thời gian, địa điểm, đối tượng, nội dung bồi dưỡng, tập huấn để các tòa án nhân dân địa phương cử cán bộ tham gia lớp bồi dưỡng tập huấn.

Hai là, Viện khoa học xét xử tổ chức việc lấy ý kiến các tòa án nhân dân địa phương về những vấn đề vướng mắc trong công tác giải quyết các tranh chấp về đất đai, tổng hợp và có đề xuất bồi dưỡng, tập huấn, tổ chức việc nghiên cứu trong phạm vi cơ quan Tòa án nhân dân tối cao hoặc với các cơ quan có liên quan các quy định của pháp luật để đề xuất những vấn đề cần tập huấn.

Ba là, Tòa Dân sự, Tòa kinh tế Tòa án nhân dân tối cao tổng kết công tác giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất thông qua công tác giám đốc thẩm loại việc này để rút ra những sai lầm mà các tòa án nhân dân địa phương thường gặp trong công tác xét xử các tranh chấp về quyền sử dụng đất, đồng thời phân tích các nguyên nhân của những sai lầm đó, đề ra được những biện pháp khắc phục để xây dựng nội dung bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ.

Bốn là, Văn phòng Tòa án nhân dân tối cao chịu trách nhiệm lo kinh phí và các hỗ trợ khác bảo đảm cho việc bồi dưỡng tập huấn nghiệp vụ có kết quả tốt, thiết thực.

Trong báo cáo tổng kết hàng năm của Tòa án nhân dân tối cao, lãnh đạo Tòa án nhân dân tối cao phải có kiểm điểm, đánh giá về những mặt làm được, chưa làm

được của công tác này. Phải đề ra kế hoạch chương trình cho năm tiếp theo; để trên cơ sở đó các đơn vị có liên quan cụ thể hoá thành chương trình làm việc của mình.

Năm là, xây dựng được nội dung bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ có chất lượng, thiết thực đối với những người tham gia lớp tập huấn là khâu trọng tâm nhất có ý nghĩa quyết định đến kết quả của công tác này. Việc bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ phải có trọng tâm, trọng điểm, nội dung cụ thể và phải đáp ứng được những yêu cầu sau đây:

- Làm rõ tính chất đặc thù trong việc giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất: Nội dung này rất cần thiết giúp cho các Thẩm phán và các cán bộ toà án nhân dân qua các đợt bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ nhận thức được tính chất đặc thù trong quá trình giải quyết các tranh chấp về đất đai để từ đó những người này nắm vững được các nguyên tắc chỉ đạo, áp dụng đúng các quy định của pháp luật về đất đai, cũng như các quy định của pháp luật về Tố tụng dân sự nhằm giải quyết các vụ việc có hiệu quả và chất lượng cao.

- Bồi dưỡng, tập huấn về kỹ năng nghề nghiệp trong việc giải quyết các tranh chấp về đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng, cụ thể như: Kỹ năng xây dựng hồ sơ vụ án; kỹ năng tiến hành điều tra, thu thập chứng cứ, giám định, định giá quyền sử dụng đất, lấy ý kiến của chính quyền, cơ quan địa chính, nhà đất... nơi xảy ra tranh chấp; kỹ năng tiến hành hoà giải. Đây là công việc rất quan trọng và cũng rất phức tạp vì phần lớn các vụ tranh chấp về đất đai đều có mức độ quyết liệt cao. Để hoà giải có kết quả đòi hỏi các Thẩm phán phải kiên trì và có “nghệ thuật” hoà giải, phải đầu tư nhiều thời gian, công sức, tránh làm hình thức, chiếu lệ.

- Bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ phải đạt được mục tiêu từng bước tạo ra đội ngũ cán bộ toà án chuyên sâu về lĩnh vực đất đai (xu hướng chuyên môn hoá), đó là đội ngũ chuyên gia có đầy đủ năng lực và phẩm chất để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Thứ ba là, tăng cường giáo dục ý thức pháp luật cho người dân, chú trọng công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật và kiến thức về đất đai nói chung và hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng. Nếu làm tốt công tác này sẽ hạn chế được các tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Với nội dung phong phú, cụ thể như mục hỏi đáp thông tin pháp luật, lịch xét xử của tòa, các mục trình bày về thủ tục tố tụng, những điều kiện về khởi kiện...giúp công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật được thực hiện một cách thuận lợi. Mô hình này cần được mở rộng hơn nữa ở tòa án các cấp trên địa bàn tỉnh.

Nâng cao công tác tuyên truyền pháp luật nhằm hạn chế những rủi ro không đáng có cho các chủ thể tham gia hợp đồng khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tránh rơi vào các trường hợp hợp đồng vô hiệu. Các trường hợp như: Bên chuyển nhượng đã nhận tiền của bên nhận chuyển nhượng nhưng chưa giao đất cho họ mà đất đó đã bị Nhà nước thu hồi để sử dụng vào mục đích công cộng và có đền bù cho bên chuyển nhượng đất thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà toàn bộ hoặc một phần nội dung của hợp đồng vi phạm pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội thì bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần. Các chủ thể tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tìm hiểu rõ các thông tin trước khi thực hiện giao kết hợp đồng, đồng thời phải nắm rõ các mốc thời điểm xác lập để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/07/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Sau thời điểm 15/10/1993 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đáp ứng được các điều kiện theo quy định của pháp luật[8, tr. 62].

Thứ tư là, Về cơ chế phối hợp

Một là, đối với công tác hướng dẫn áp dụng pháp luật: Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân cấp tỉnh thường xuyên tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ, kỹ năng, cập nhật các văn bản mới của pháp luật mà trước hết là pháp luật về đất đai ngoài các việc ban hành thông tư hướng dẫn nên thường xuyên tổ chức các buổi tập huấn,

trao đổi nghiệp vụ và nên mở rộng thành phần tham gia đối với Kiểm sát viên, Chấp hành viên cơ quan thi hành án, Chuyên viên địa chính, Tư pháp, các cơ quan hỗ trợ Tư pháp như Luật sư, Luật gia, Công chứng viên...

Hai là, hiện nay một số Ủy ban nhân dân tỉnh, huyện đã thành lập Hội đồng Tư vấn giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp và ban hành quy chế hoạt động, quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng Tư vấn, quy định sự phối hợp giữa các cơ quan là thành viên của Hội đồng Tư vấn và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc cung cấp hồ sơ cũng như các tác nghiệp kỹ thuật khác nhằm phục vụ công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp trong quá trình Hội đồng Tư vấn hoạt động. Thành viên của Hội đồng tư vấn hoạt động theo hình thức kiêm nhiệm, bao gồm văn phòng ủy ban nhân dân tỉnh, thanh tra tỉnh và các Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp. Các thành viên Hội đồng Tư vấn được sử dụng cán bộ, viên chức của cơ quan mình trong quá trình chuẩn bị cũng như khi thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng Tư vấn. Đây là một mô hình cần được nhân rộng trong cả nước nhưng thiết nghĩ, trong phần quy chế hoạt động của Hội đồng tư vấn nên quy định thêm về thời hạn, trách nhiệm cung cấp giấy tờ hồ sơ, chứng cứ liên quan cho Tòa án, viện kiểm sát đối với các cơ quan thành viên nhằm xác minh chứng cứ làm rõ nội dung các vụ án tranh chấp. Đồng thời xác định rõ cán bộ, công chức cụ thể có nghĩa vụ cung cấp và mức độ chịu trách nhiệm về tính xác thực, đầy đủ hoặc cố tình trì hoãn, không thực hiện nghĩa vụ. Mặt khác, phía tòa án đối với những vụ việc phức tạp cần phải liên hệ nhiều cơ quan để xác minh, thu thập chứng cứ và thực hiện tác nghiệp kỹ thuật khác nên phối hợp hoặc thông qua Hội đồng tư vấn tỉnh, huyện[33, tr. 79].

Kết Luận Chương 3

Trên đây là những phương hướng mà tác giả đưa ra nhằm hoàn thiện những quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó tôi còn mạnh dạn đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao chất lượng xét xử về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân nói chung và tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói riêng. Với mong muốn góp thêm

một phần nhỏ bé công sức của mình vào việc hoàn thiện pháp luật không chỉ ở lĩnh vực đất đai, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà còn ở các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan, đặc biệt là trong bối cảnh Việt Nam đã gia nhập Tổ chức Thương mại thế giới có ý nghĩa thực tiễn rất cao.

KẾT LUẬN

Trong những năm gần đây, việc mở rộng quyền chuyển nhượng đất cho người sử dụng đất, cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường làm cho các giao dịch dân sự, kinh tế về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng phát triển. Thêm vào đó đất đai là một tài sản đặc biệt, nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng, thị trường chuyển nhượng đất diễn ra sôi nổi và phức tạp đã làm cho việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng nhiều và phức tạp.

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất xảy ra là hậu quả của những nguyên nhân nhất định. Nó biểu hiện cụ thể những mâu thuẫn bất đồng về lợi ích kinh tế giữa các chủ thể tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã diễn ra ở hầu hết các địa phương trong cả nước. Tuy mức độ, tính chất và phạm vi khác nhau nhưng nhìn chung tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã gây ra những hậu quả nặng nề ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, tác động không tốt đến tâm lý, tinh thần của các bên, gây nên tình trạng mất ổn định, bất đồng trong nội bộ nhân dân, làm cho những quy định của Luật đất đai, Bộ luật dân sự, Bộ luật tố tụng dân sự cũng như những đường lối chính sách của Nhà nước không được thực hiện một cách triệt để.

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của các bên tham gia tranh chấp mà còn ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước. Khi xảy ra tranh chấp, trước hết một bên không thực hiện được những quyền của mình, do đó ảnh hưởng đến việc thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước, vì vậy tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang là vấn đề bức xúc của toàn xã hội. Kết quả nghiên cứu của đề tài không những đã luận giải được rõ cơ sở lý luận và cơ sở pháp lý của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà còn cho thấy rằng thông qua hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Tòa án, chúng ta phát hiện những điểm thiếu sót hoặc bất cập đòi hỏi phải có sự giải thích hoặc hướng dẫn một cách thấu đáo để tránh sự nhầm lẫn, khó khăn khi áp dụng hoặc áp

dụng không thống nhất trong quá trình tố tụng tại Tòa án. Trên cơ sở phân tích, đánh giá việc áp dụng pháp luật trên thực tiễn, luận văn đã đưa ra phương hướng nhằm hoàn thiện những quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao chất lượng xét xử về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân nói chung và tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói riêng.

Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần phải tiếp tục được nghiên cứu để có những bổ sung, sửa đổi cho phù hợp hơn, đáp ứng đòi hỏi của tình hình thực tiễn hiện nay. Bên cạnh đó, chúng ta cũng cần phải đẩy mạnh hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến và giáo dục pháp luật dân sự nói chung và pháp luật về đất đai nói riêng ngày càng đi vào đời sống của nhân dân, thực sự trở thành công cụ hữu hiệu của các đương sự trong việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Phạm Tuấn Anh (2014), *Hoàn thiện pháp luật Việt Nam chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm hạn chế giao dịch tư lợi*, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học quốc gia Hà Nội.
2. Nguyễn Huy Cận (2014), *Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng dân sự*, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học quốc gia Hà Nội.
3. Chính phủ (2004), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP Về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003*, Hà Nội.
4. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP Về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013*, Hà Nội.
5. Đỗ Văn Đại (2011), *Giao dịch và giải quyết tranh chấp giao dịch về quyền sử dụng đất*, Nxb Lao Động.
6. Đỗ Văn Đại (2016), *Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật dân sự 2015*, Nxb Hồng Đức.
7. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ 11*, Nxb Chính trị Quốc gia.
8. Phạm Thị Hương Lan (2009), *Giải quyết tranh chấp đất đai theo luật đất đai 2003*, Luận văn thạc sỹ luật học, Viện Nhà nước và Pháp luật.
9. Quốc hội (1980), *Hiến pháp*, Hà Nội.
10. Quốc hội (1987), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
11. Quốc hội (1992), *Hiến pháp*, Hà Nội.
12. Quốc hội (1993), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
13. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
14. Quốc hội (2004), *Bộ luật Tố tụng dân sự*, Hà Nội.
15. Quốc hội (2005), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội.
16. Quốc hội (2013), *Hiến pháp*, Hà Nội.
17. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
18. Quốc hội (2014), *Luật nhà ở*, Hà Nội.

19. Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội.
20. Quốc hội (2015), *Bộ luật Tố tụng dân sự*, Hà Nội.
21. Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (2012), *Bản án số: 12/2012/DS-PT*.
22. Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (2012), *Bản án số: 07/2012/DS-ST*.
23. Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (2015), *Bản án số: 03/2015/DS-PT*.
24. Tòa án nhân dân tối cao (2003), *Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình*, Hà Nội.
25. Tòa án nhân dân tối cao (2004), *Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình*, Hà Nội.
26. Tòa án nhân dân tối cao (2012), *Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định chung nhằm đảm bảo thi hành đúng và thống nhất phần thứ nhất “những quy định chung” của bộ luật tố tụng dân sự*, Hà Nội.
27. Lưu Quốc Thái (2016), *Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam*, Nxb Hồng Đức..
28. Nguyễn Bá Thắng (2012), *Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Tại tòa án trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Luận văn thạc
29. Trường Đại học Luật Hà Nội (2008), *Giáo trình Luật đất đai*, Nxb Công An Nhân Dân.
30. Trường Đại học Luật TP.HCM (2013), *Giáo trình Luật tố tụng dân sự Việt Nam*, Nxb Hồng Đức.
31. Trường Đại học Luật TP.HCM (2015), *Giáo trình Luật đất đai*, Nxb Hồng Đức.
32. Trường Đại học Luật TP.HCM (2016), *Giáo trình pháp luật về hợp đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*, Nxb Hồng Đức.

33. Đỗ Thị Vân (2015), *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - thực tiễn xét xử Tại tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội*, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Mở Hà Nội.
34. Nguyễn Văn Hiến, *Hoàn thiện khung pháp lý về chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, <http://tcdcpl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/xay-dung-phap-luat.aspx?ItemID=284>, ngày cập nhật 29/8/2016.